CATALOGUE 99-723 VOL: V–PART 3 (BULLETIN 5.3–1) $1.00 NOVEMBER 1977 NOVEMBRE

1971 CENSUS OF CANADA

RECENSEMENT DU CANADA 1971

Profile studies

CHARACTERISTICS OF CANADIAN DWELLINGS

Études schématiques

LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS AU CANADA

Statistics Canada Statistique Canada

1971 CENSUS OF CANADA

RECENSEMENT DU CANADA 1971

VOLUME V (PART: 3)

PROFILE STUDIES

ÉTUDES SCHÉMATIQUES

FAMILIES, HOUSING, AGRICULTURE

FAMILLES, LOGEMENT, AGRICULTURE

Prepared in the Census Characteristics Division of Statistics Canada and published under the authority of the Minister of Industry, Trade and Commerce.

Préparé par la Division des caractéristiques du recensement de Statistique Canada et publication autorisée par le ministre de l'Industrie et du Commerce.

PRICE - $1.00 - PRIX

November - 1977 - Novembre
8-1200-572

Ottawa

The responsibility for the analysis and interpretation of the data is that of the authors and not of Statistics Canada.

L'analyse et l'interprétation des données sont la responsabilité des auteurs et non celle de Statistique Canada.

INTRODUCTION

Volume V *(Profiles of Canada's Human and Agricultural Resources)* of the 1971 Census of Population comprises a set of studies concerning selected topics from the data collected in the 1971 Census. Volume VII *(General Review),* 1961 Census, is the comparable, previous volume of this type with several topics similar for both years; however, Volume V for 1971 is an expansion over 1961 both in the topics covered and the analyses attempted. The 1971 Profiles are intended as brief studies of specific data areas of interest to the general reader. Each Profile focuses on one special topic, e.g., population change; the family; language; religion; an aspect of the labour force, income, housing, or agriculture; etc., with an emphasis on commentary (versus mere data display) regarding the subject under scrutiny. Since the Profiles are not designed to be compendia of data, persons interested in detailed tabulations of data in an area of interest should refer to the appropriate tabular report in other 1971 Census Volumes (Volumes I-IV) for this type of information. Volume VI *(Administrative Report)* provides a detailed account of the organization, methods and procedures of collecting, processing and disseminating the results of the 1971 Census and, therefore, should be consulted for information of that nature.

Volume V consists of 28 separate Profiles in three parts: Part 1: Demographic Characteristics; Part 2: Economic Characteristics; and Part 3: Families, Housing and Agriculture. Three of the Profile Studies which appear in the 1971 Census Catalogue (Vol. V, Part 2) have been cancelled: *Intensity of Employment in Canada* (99-714); *Occupational Trends in Canada, 1961-1971* (99-717); and *Canadian Migration: Labour Force Aspects* (99-722).

Le volume V du recensement du Canada de 1971 *(Études schématiques des ressources humaines et agricoles du Canada)* comprend une série d'études sur certains sujets qui ont fait l'objet de données recueillies dans le cadre du recensement de 1971. Le volume VII *(Revue générale),* publié à la suite du recensement de 1961, est de nature semblable et comporte plusieurs sujets communs aux deux années; toutefois, le volume V de 1971 constitue, par rapport à 1961, un élargissement à la fois des sujets traités et des analyses ébauchées. On a voulu que les études de 1971 soient de brèves études de certains domaines précis susceptibles d'intéresser tous les lecteurs. Chacune des études permet d'examiner un sujet en particulier: les variations démographiques, la famille, la langue, la religion, un aspect de la population active, le revenu, le logement ou l'agriculture, etc. On y expose surtout des commentaires (plutôt qu'une simple énumération de données) sur le sujet à l'étude. Comme les Études schématiques ne sont pas destinées à constituer des recueils de données, les personnes qui s'intéressent aux tableaux détaillés dans un domaine particulier de données doivent se reporter à la totalisation appropriée dans les autres volumes du recensement de 1971 (volumes 1 à IV) pour obtenir ce genre de renseignements. Le volume VI (*Rapport administratif*) présente un compte rendu détaillé de l'organisation, des méthodes et des procédures utilisées pour la collecte, le traitement et la diffusion des données du recensement de 1971; on doit donc le consulter pour obtenir des renseignements de cette nature.

Le volume V se compose de 28 études distinctes et se divise en trois parties: la partie 1, Caractéristiques démographiques; la partie 2, Caractéristiques économiques; et la partie 3, Familles, logement et agriculture. Trois Études schématiques qui apparaissent dans les Publications du recensement de 1971 (vol. V, partie 2) ont été cancellées: *L'intensité de l'emploi au Canada* (99-714); *Les tendances professionnelles au Canada, 1961-1971* (99-717); et *Aspects économiques de la migration interne au Canada* (99-722).

PART 3 – PARTIE 3

Families, Housing, Agriculture

5.3-1 Characteristics of Canadian Dwellings

5.3-2 Occupancy Patterns and Trends in Canadian Housing

5.3-3 The Family in Canada

5.3-4 Incomes of Canadian Families

5.3-5 The Household in Canada

5.3-6 Canada's Livestock Industry

5.3-7 Large Farms in Canada

5.3-8 Structure of Canadian Agriculture

5.3-9 Socio-economic Characteristics of Small Farm Operators in Canada

Familles, logement, agriculture

5.3-1 Les caractéristiques des logements au Canada

5.3-2 Structure et tendances de l'occupation des logements au Canada

5.3-3 La famille au Canada

5.3-4 Les revenus des familles au Canada

5.3-5 Le ménage au Canada

5.3-6 L'industrie du bétail au Canada

5.3-7 Les grandes fermes au Canada

5.3-8 La structure de l'agriculture au Canada

5.3-9 Caractéristiques socio-économiques des petits exploitants agricoles au Canada

CHARACTERISTICS OF CANADIAN DWELLINGS

LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS AU CANADA

by / par

David Alford and Janet Che

Catalogue 99-723

Bulletin 5.3-1

AUTHORS' PREFACE

This study is the second of two 1971 Census Profiles dealing with housing. In contrast to its companion volume, which explores the relationship between housing and the people who are housed, this study treats its subject at the macro-level, exploring the housing impact of broad societal processes.

The authors wish to thank Professors Lorne Russwurm, Department of Geography, University of Waterloo, and Joseph Chung, *Laboratoire de recherche en sciences immobilières, Université du Québec à Montréal,* for their review comments. Also deserving mention are the Housing and Families staff who have assisted with this study, principally Mr. Gordon Priest, Mrs. Cheryl Parr and Mrs. Mina Buchanan.

The authors are solely responsible for the interpretation of data and the views expressed in this study. The bulk of the manuscript was prepared, in English, between the fall of 1974 and spring of 1975.

PRÉFACE DES AUTEURS

Ce bulletin constitue la seconde étude schématique du recensement de 1971 sur le logement. Contrairement au premier document qui analyse les relations entre le logement et ses occupants, cette étude situe son sujet dans une perspective d'ensemble, en analysant l'incidence du logement du grand processus d'évolution de la société.

Les auteurs désirent remercier MM. Lorne Russwurm et Joseph H. Chung, professeurs au département de Géographie de l'Université de Waterloo et au Laboratoire de recherche en sciences immobilières de l'Université du Québec à Montréal d'avoir présenté des commentaires. Ils sont également redevables au personnel du Groupe du logement et des familles, en particulier à Mmes Cheryl Parr et Mina Buchanan et à M. Gordon Priest.

Les auteurs prennent l'entière responsabilité de l'interprétation des données et des opinions émises dans ce texte. Dans l'ensemble, le manuscrit a été rédigé en anglais, entre l'automne 1974 et le printemps 1975.

TABLE OF CONTENTS

TABLE DES MATIÈRES

TABLE OF CONTENTS – Concluded

TABLE DES MATIÈRES – fin

LIST OF TABLES

LISTE DES TABLEAUX

LIST OF FIGURES

LISTE DES FIGURES

LIST OF FIGURES – Concluded

LISTE DES FIGURES – fin

I. INTRODUCTION

This study describes and discusses basic patterns in Canada's housing. Plausible explanations of these patterns are provided using forces operating at the societal level rather than the individual level.

1.1 Scope and Limitations

This study concentrates on ten of the more than 30 characteristics of housing collected through the 1971 Census of Canada. All are characteristics of dwellings occupied by private households. Percentage distributions serve as a simple and convenient method of drawing attention to patterns in these characteristics, and away from exact numerical differences.

1.2 Conceptual Framework

The approach chosen in this Profile was to adopt a theoretical perspective which would act as both a unifying organizational framework for the study and a single explanatory theme for the diversified data. A theory of urbanization (discussed below) was selected as the conceptual framework of sufficient breadth, generality and explanatory power to meet these requirements.[1]

Of all the factors having an impact on modern Canadian society, the process of urbanization is quite possibly the most extensive and pervasive.[2] Indeed, the diversity of Canada's housing may be partially seen, not in terms of the impact of a variety of forces, but rather as the result of varying degrees and forms of the one force, urbanization.

1.3 Analytical Approach

The impact of urbanization on housing cannot be directly measured in this study. Instead, location in

[1] There are certain heuristic advantages in applying this theory to the study of housing. It imparts a global perspective which potentially yields three important results: (1) a general background understanding of trends in housing data and the societal forces shaping the nature of housing; (2) a bench-mark prediction of trends, against which the influence of other variables could be measured, or at least discerned; (3) a unified theory which incorporates many of the diverse and disjointed propositions found in the housing literature.

[2] Urbanization is particularly relevant to the Canadian context, since the rate at which Canada has urbanized has probably been the highest in the Western world (Economic Council of Canada, 1967, pp. 177 and 178) and Canada ranks among the world leaders in terms of the extent of urbanization – and has done so since 1825 (Stone, 1967, pp. 15, 201). Moreover, urban growth in Canada has become increasingly polarized in the largest urban centres, despite extremely rapid growth in some of the smaller urban areas (Lithwick, 1970, pp. 80 and 81). The consequence of this rapid and extensive urban growth is that the powerful force of urbanization has been particularly influential in Canada.

Le présent document fait état des tendances fondamentales qui se manifestent dans le domaine du logement au Canada. On analysera ces tendances à la lumière des phénomènes sociologiques plutôt que psychologiques.

1.1 Portée et limites

Notre étude s'attachera à dix caractéristiques du logement sur la trentaine recueillies à l'occasion du recensement du Canada de 1971. Ces caractéristiques portent toutes sur les logements habités par des ménages privés. Les répartitions en pourcentage visent à faire ressortir de façon simple et utile les tendances générales présentées par ces caractéristiques, pour distraire l'attention des écarts numériques absolus.

1.2 Cadre de travail théorique

On a voulu effectuer cette étude schématique dans un cadre théorique qui permettrait de synthétiser et d'interpréter l'éventail des données analysées dans une seule optique. Aussi a-t-on axé l'étude sur une théorie de l'urbanisation (exposée ci-après) suffisamment vaste, générale et explicite pour satisfaire à ces exigences[1].

De tous les facteurs qui influent sur la société contemporaine au Canada, l'urbanisation est sans doute le plus déterminant et le plus répandu[2]. En effet, les divers aspects du logement tiennent en partie à l'expression multiforme d'un seul agent, l'urbanisation, plutôt qu'à une gamme de facteurs.

1.3 Méthode analytique

On ne saurait dans cette étude établir directement l'incidence de l'urbanisation sur le logement. Plutôt que

[1] L'application de cette théorie à une étude sur le logement présente certains avantages heuristiques. Elle offre en effet une vue d'ensemble, ce qui procure trois éléments importants: (1) une connaissance préliminaire générale des tendances qui se dégagent des données sur le logement et des forces sociales qui en façonnent le caractère; (2) une prévision des tendances permettant de mesurer ou au moins de discerner l'influence d'autres variables; et (3) une synthèse regroupant nombre de propositions variées et incohérentes recueillies dans les écrits portant sur le logement.

[2] L'urbanisation s'inscrit particulièrement bien dans le contexte de notre pays puisque le Canada a probablement affiché le taux d'urbanisation le plus élevé de tous les pays occidentaux (Conseil économique du Canada, 1967, pp. 177 et 178) et constitue l'un des pays les plus urbanisés au monde – et ce depuis 1825 (Stone, 1967, pp. 15, 201). En outre, la croissance urbaine s'axe de plus en plus sur les grands centres tout en marquant une avance très rapide dans certaines zones urbaines de moindre importance (Lithwick, 1970, pp. 80 et 81). Cette croissance rapide et étendue a renforcé considérablement l'incidence de l'urbanisation au Canada.

time and space is employed as a reasonable surrogate of the urbanization process. The underlying rationale is that urbanization has affected different locations to varying degrees, and so location can be used to indirectly reflect urbanization's impact on housing. Rural-urban differences are the simplest example of this location principle, although this study also examines housing data for regions of Canada, large urban areas, and from more than one point in time.

Because urbanization is not directly measured, this study does not employ the data to test a theory. Instead, it uses the theory to help interpret the data. Urbanization theory thus provides a plausible (but speculative) explanation of why and how Canadian housing came to be the way it is today.

de cerner ce phénomène, on se penchera sur deux aspects pertinents: la catégorie d'habitat et l'époque. Comme l'urbanisation s'est manifestée plus ou moins fortement selon les endroits, la situation géographique peut témoigner indirectement de son effet sur le logement. Les disparités observées entre les régions rurales et urbaines en constituent l'exemple le plus évident, même si dans cette étude, on analysera également les données sur le logement pour les régions et les grands centres urbains du Canada en se fondant sur plus d'une période de référence.

Comme l'urbanisation n'est pas mesurée directement dans ce document, les données ne servent pas à vérifier une théorie; au contraire, c'est la théorie qui aide à interpréter les données. De ce fait, la théorie de l'urbanisation offre une explication vraisemblable (quoique hypothétique) des forces qui ont modelé la physionomie actuelle du logement au Canada et elle décrit le cheminement suivi.

II. URBANIZATION AND HOUSING

The purpose of this section is to lay the theoretical groundwork for the following sections, each dealing with a specific group of housing variables. Urbanization is defined both operationally and conceptually, and some of the theoretical linkages between urbanization and housing are briefly explored.

In the simplest terms, urbanization equals population concentration (Eldridge, 1963). It is a process resulting from both a multiplication of points of concentration (cities) and an increase in the size of individual concentrations. The degree or level of urbanization refers to the proportion of total population (in a country, region, etc.) which is concentrated in urban settlements, while the rate of urbanization is the change in the proportion of urban and rural populations over time (Davis, 1965, pp. 4 and 5).

Thus, the essence of urbanization is not city growth **per se**, but city growth in relation to non-city growth. Figure 1 illustrates the utility of this operationalization.

II. URBANISATION ET LOGEMENT

La présente section vise à établir le cadre théorique des autres sections, qui porteront chacune sur un groupe précis de variables du logement. On y définit l'urbanisation en termes pratiques et théoriques et on y analyse brièvement certains liens conceptuels entre l'urbanisation et le logement.

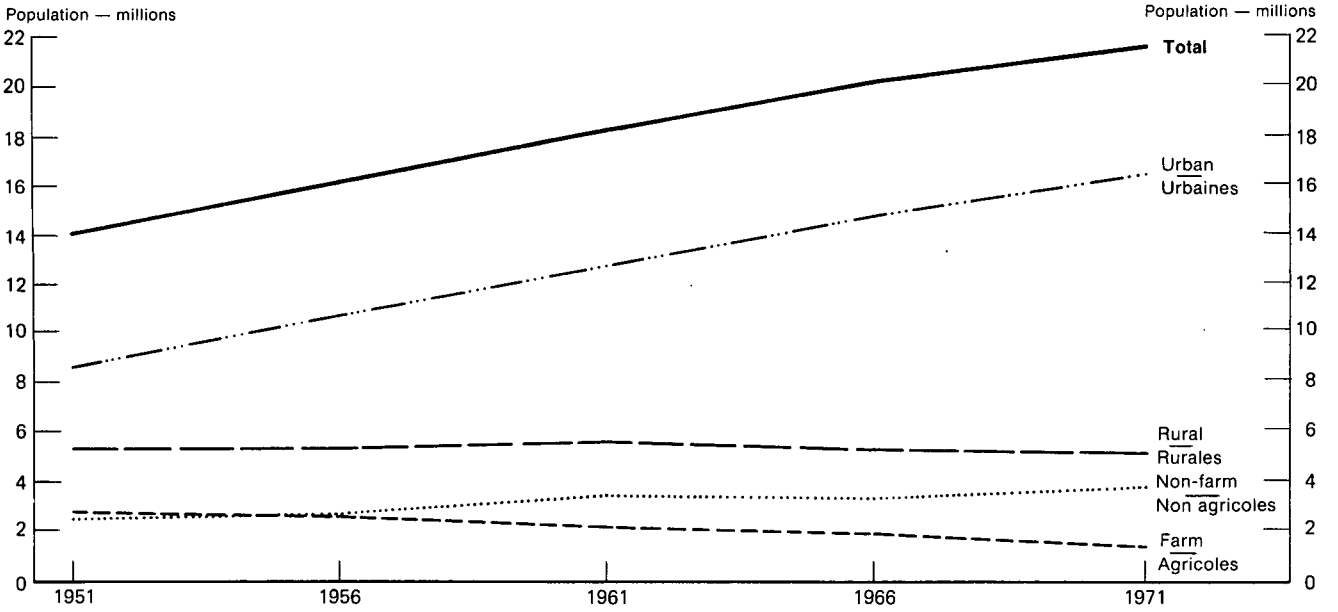
Grosso modo, l'urbanisation correspond au phénomène de concentration de la population (Eldridge, 1963). Elle découle de la multiplication et de la croissance des points de concentration (villes). Le degré d'urbanisation équivaut à la proportion de la population totale (d'un pays, d'une région, etc.) regroupée dans des agglomérations urbaines, tandis que le taux d'urbanisation désigne la variation du rapport entre les populations urbaines et rurales (Davis, 1965, pp. 4 et 5).

Le critère fondamental de définition de l'urbanisation n'est donc pas la croissance urbaine en soi, mais bien la croissance urbaine en regard de la croissance rurale. La figure 1 illustre l'utilité de cette concrétisation de la notion d'urbanisation.

Figure 1

Population of Canada, Urban, Rural Non-farm and Rural Farm, 1951, 1956, 1961, 1966, 1971

Population du Canada, régions urbaines et régions rurales non agricoles et rurales agricoles, 1951, 1956, 1961, 1966, 1971



Source: 1951 Census of Canada, Vol. I, Table 21; 1956 Census of Canada, Vol. I, Table 28; 1971 Census of Canada, Bul. 1.1-9. — Recensement du Canada de 1951, vol. I, tableau 21; Recensement du Canada de 1956, vol. I, tableau 28; Recensement du Canada de 1971, bull. 1.1-9.

Urbanization in Canada increased between 1951 and 1971 because of both urban growth and a slight decline in rural population.[3]

On a conceptual level, however, there is much more to urbanization than a simple process of population concentration. Associated with this concentration are a great many changes in the very fabric of society. These changes may be roughly categorized under three broad headings: economic expansion, demographic growth and social change (cf. McGee, 1971; Epstein, 1967; Lampard, 1965; Stone, 1967).

The exact role of these additional considerations has yet to be made clear in the existing literature, although they are probably correlates rather than causes of urbanization. Their function in the over-all process is simplified for the purposes of this study, and they are treated as three intrinsic aspects of urbanization. Hence, the following overview focusses on urbanization's impact on housing as seen from the economic, demographic and social points of view.[4]

2.1 Economic Expansion

In the simplest terms, urbanization commences when conditions for population concentration become both possible and desirable. Industrialization is perhaps the single most important factor in establishing and maintaining these conditions.[5] For as they grow, industries change in nature,[6] become more complex, and must increasingly rely on the services of different and specialized agencies. The advantages of reducing

[3] The census definition of urban refers to continuously built-up areas having a minimum population of 1,000 which are: (a) incorporated municipalities; (b) unincorporated places having a population density of at least 1,000 per square mile; (c) urbanized fringes meeting both the population and density criteria. All other areas are called rural. In practice, the census concept of urban is one of the loosest in common usage, and includes rural elements as well. For more information on these and other concepts, refer to the **Dictionary of 1971 Census Terms.**

[4] The perspective developed here is presented in abridged fashion for purposes of the Profile. A more complete treatment of the topic is contained in the Canadian Population Society conference paper called "Urbanization and Housing: Towards an Integrated Perspective", by Alford and Che.

[5] The importance of economic growth for population concentration is so great that industrialization and urbanization are sometimes thought of as two sides to the same coin (see, for example, Sjoberg, 1966, p. 237; Berry, 1962, p. 15), and are sometimes jointly referred to as "modernism" or "modernization".

[6] As industrial development takes place, the nature of dominant economic activity and occupational structure shift from primary (e.g., agriculture, mining, fishing) through secondary (e.g., manufacturing, processing) to tertiary (e.g., transportation, communication). In Canada, between 1901 - 1971, the proportion of the labour force engaged in agriculture declined from about 40% to about 6% while the proportion in services and trade industries increased to roughly 62% (Gnanasekaran, 1974, pp. 102 - 108).

La croissance urbaine et le léger fléchissement de la population rurale[3] ont favorisé l'urbanisation au Canada de 1951 à 1971.

En théorie, toutefois, l'urbanisation est beaucoup plus complexe que le simple phénomène de concentration de la population. En effet, le tissu même de la société subit de multiples changements, qui peuvent être répartis selon trois catégories générales, à savoir l'expansion économique, l'accroissement démographique et l'évolution sociale. (Consulter les ouvrages de MM. McGee, 1971; Epstein, 1967; Lampard, 1965; Stone, 1967.)

Le rôle de ces agents reste encore à préciser, quoiqu'ils soient probablement des conséquences de l'urbanisation plutôt que ses causes. Aux fins de cette étude, on a simplifié leur rôle dans le phénomène global et on les a considérés comme trois éléments intrinsèques de l'urbanisation. On brossera donc un tableau de l'incidence de l'urbanisation sur le logement sous trois aspects: économique, démographique et social[4].

2.1 Expansion économique

Sans entrer dans le détail, on peut dire que l'urbanisation est provoquée par une évolution de la conjoncture favorable à la concentration de la population. L'industrialisation est peut-être la condition essentielle de la création et de la stabilisation de ce climat[5]. En effet, au fur et à mesure qu'elles prennent de l'extension, les activités économiques changent de caractère[6], deviennent plus complexes et de plus en plus tributaires des services

[3] Au sens du recensement, le terme "urbain" qualifie les zones bâties en continu ayant une population de 1,000 habitants et plus, soit a) les municipalités; b) les localités non constituées ayant une densité de population d'au moins 1,000 habitants au mille carré; et c) la banlieue urbanisée répondant aux critères de population et de densité. Toutes les autres zones sont appelées "régions rurales". En pratique, cependant, le terme "urbain" est employé de façon très vague et s'applique également à certaines zones rurales. Pour obtenir de plus amples renseignements à cet égard et sur d'autres notions, consulter le **Dictionnaire des termes du recensement de 1971.**

[4] Ces trois aspects de l'urbanisation font l'objet d'un examen sommaire aux fins de l'étude schématique. Le sujet est plus élaboré dans le document de la conférence de la *Canadian Population Society* intitulé *Urbanization and Housing: Towards an Integrated Perspective,* par Alford et Che.

[5] L'expansion économique revêt une telle importance vis-à-vis de la concentration de la population que l'industrialisation et l'urbanisation sont parfois considérées comme les deux facettes d'une même réalité (consulter, par exemple, les ouvrages de MM. Sjoberg (p. 237) et Berry (p. 15) publiés en 1966 et 1962 respectivement) et appelées "modernisme" ou "modernisation".

[6] L'évolution industrielle transforme la nature de l'activité économique prépondérante et la structure professionnelle, les faisant passer du secteur primaire (par ex., agriculture, industrie minière et pêche) au secteur secondaire (par ex., fabrication et transformation) puis au secteur tertiaire (par ex., transports et communications). Au Canada, de 1901 à 1971, la proportion des agriculteurs est tombée de quelque 40 % à 6 % environ, tandis que la proportion des actifs travaillant dans les secteurs du commerce et de la prestation de services a été portée à environ 62 % (Gnanasekaran, 1974, pp. 102 - 108).

transportation costs to and from services, materials and market outlets result in concentration.[7] An expanding labour force is required, and is attracted through higher wages and the advantages of centralized retailed outlets. The result of this process, stemming from technological innovation and more efficient work organization, is urbanization.

Once started, the two processes of industrialization and urbanization are mutually supportive. A snowball effect is created, whereby advancing industry encourages population concentration and population concentration induces further economic development.[8] This is how cities come to grow even larger and increasingly more prosperous.

2.1.1 Technological change and innovation – This discussion of economic expansion has at least five aspects which may be used to explain the development of housing characteristics found in Canada today. First, the ongoing process of technological change and innovation is reflected in the design and engineering of housing.[9] One example is the development of sophisticated methods, materials and machines, which permit the construction of high-rise apartments, and indeed of every modern dwelling. Other examples consist of changes in methods of heating, cooking, sanitation and so on. These innovations have an impact on both the suppliers and consumers of housing.

2.1.2 The organization of production – Intrinsically related to the process of technological innovation, increased specialization and differentiation have similarly altered the nature of the residential construction industry (cf. Hawley, 1971, pp. 199 - 204 re the

[7] In a sense, cities are merely an advantageous way of concentrating different but functionally integrated specialties in rational locales (Lampard, 1964, p. 332).

[8] The feed-back loop is not merely between technology and population concentration, for every part of the process impinges on every other part. Bronowski and Mazlish (1962, p. 316) describe the interplay between two segments of the urbanization process, technology and industry, in the following manner: "The great drive in the Industrial Revolution was for a new organization of production: the factory system. This drive directed, and in turn was directed by, a number of technical inventions. The interplay of method and machines, of economics and techniques was constant and mutual. From it, rather than from any single cause, the Industrial Revolution grew".

[9] More detailed reviews of technological innovation in selected aspects of the housing industry may be found elsewhere. For example, the historical development of sanitary facilities is presented by Cosgrove (1909) and Wright (1960), while the history of labour-saving devices and household facilities is related by Giedion (1948).

offerts par divers organismes spécialisés. Pour réduire les frais de transport, les agences de prestation de services, les fournisseurs d'équipement et les points de vente se concentrent donc dans un rayon assez réduit[7]. L'essor industriel exige un accroissement de la population active qui gagne les centres urbains, attirée par des rémunérations plus substantielles et par les avantages offerts par la centralisation des points de vente de détail. Ainsi, l'innovation technologique et l'accroissement d'efficacité dans l'organisation du travail concourent à un même résultat, l'urbanisation.

Une fois amorcées, l'industrialisation et l'urbanisation se stimulent l'une l'autre. L'essor industriel favorise la concentration de la population qui, à son tour, fait progresser l'économie[8]. C'est ainsi que les villes s'accroissent et s'enrichissent.

2.1.1 Évolution et progrès technologiques – L'expansion économique s'articule autour d'au moins cinq éléments, qui permettent d'interpréter l'évolution des caractéristiques du logement au Canada dans la société contemporaine. En premier lieu, l'évolution et les progrès technologiques de l'heure se reflètent dans l'architecture des logements et les techniques de construction[9]. À titre d'exemple, signalons les méthodes, les matériaux et les machines d'avant-garde qui offrent la possibilité de construire les tours d'appartements et, à vrai dire, tout logement moderne. De même, des changements sont intervenus dans le chauffage, la cuisson et les installations sanitaires. Le progrès réalisé influe sur le marché de l'offre et de la demande en matière de logement.

2.1.2 Organisation de la production – Liées de façon intrinsèque au progrès technologique, la spécialisation et la différenciation plus poussée ont modifié les activités de concentration domiciliaire de la même façon (consulter l'ouvrage de M. Hawley (pp. 199 - 204), publié en 1971, à

[7] D'une certaine façon, les villes constituent simplement un cadre propice à la concentration de spécialités différentes, mais intégrées sur le plan fonctionnel (Lampard, 1964, p. 332).

[8] La technologie et la concentration de la population ne sont pas les seuls agents interdépendants, car chaque élément de l'urbanisation agit sur tous les autres. MM. Bronowski et Mazlish (1962, p. 316) ont décrit les corrélations qui existent entre deux facteurs de l'urbanisation, soit la technologie et les activités économiques. Selon eux, c'est l'avènement du système industriel, cette nouvelle organisation de la production, qui a constitué la plaque tournante de la révolution industrielle. Ce système a été à l'origine d'un certain nombre de progrès techniques qui, à leur tour, ont influé sur lui. L'interdépendance des méthodes et de l'équipement ainsi que de l'économie et des techniques a été constante. C'est ce phénomène, plus qu'un facteur isolé précis, qui a été à la base de la révolution industrielle.

[9] D'autres auteurs ont traité de façon plus élaborée de l'influence des progrès technologiques sur certains aspects de l'industrie du logement. Par exemple, MM. Cosgrove (1909) et Wright (1960) ont étudié l'évolution des installations sanitaires, tandis que M. Giedion (1948) s'est consacré à l'histoire des inventions permettant d'économiser le travail et de l'équipement ménager.

increasing scale of business). Construction now takes place with what amounts to a task force of sub-contractors and suppliers, while the main contractor is usually a large firm interested in building whole streets, subdivisions, or housing complexes. A consequence of this functional specialization and mass production is collective mediocrity: the less specialized and individualistic the house, the wider its potential market (cf. Carver, 1962, pp. 15 and 16). Ironically, construction-related industries become more diverse and specialized while their products become more standard and uniform.

2.1.3 Industrial diversification – Almost as if it were a back-lash reaction to this uniformity in design and construction, the occupants of Canada's dwellings are seeking and finding a wide variety of goods and services with which to diversify their otherwise similar homes. Partially as a search for uniqueness and partially as an attempt to avail themselves of the consumer durables which society sanctions as just rewards for their labour, households are increasingly turning to these goods and services. Examples include double garages, air conditioning, clothes dryers, dishwashers and home freezers.

2.1.4 Economic prosperity – Specialization of industry, and hence the division of labour, inevitably leads to higher wages. Consumer prices rise as well; partially due to increased labour costs, but generally not as much as personal incomes.[10] The outcome, over a period of time, is increased buying power with which to purchase more expensive housing and more items with which to furnish this housing. Thus, just as a division of labour is necessary for the production of a variety of goods, so too does it lead to the higher income required to purchase these items and the housing which they service.

2.1.5 Type of industry – The shift in dominant type of economic activity also influences the characteristics of the dwellings in which we live. The evolution of more tertiary industry, which is highly city-oriented, results in greater proportions of the total housing stock coming to be situated within urban areas, and hence to display typically urban characteristics (e.g., high density, rental).

2.2 Demographic Growth

Demographic growth generally results in urbanization, since high levels of population usually entail high degrees of population concentration. Excess population is attracted to urban centres for a variety of

[10] Despite the difficulty of adequate definition, it is fair to say that the standard of living has consistently risen as a result of industrialization. See Streightoff (1911); Martin (1942); Schmandt and Bloomberg (1969); and also Duhl (1963).

propos de l'importance de plus en plus grande prise par cette industrie). De nos jours, la construction domiciliaire relève d'un groupe de travail composé de sous-traitants et de fournisseurs, tandis que l'entrepreneur principal est une grande firme qui s'intéresse à la construction de rues entières, de lotissements ou de complexes d'habitation. La spécialisation et la production de masse engendrent cependant la médiocrité: moins l'habitation est originale et personnalisée, plus son marché est vaste (cf. M. Carver, 1962 (pp. 15 et 16)). Ironiquement, les industries connexes se diversifient et se spécialisent, alors que leurs produits sont de plus en plus uniformes.

2.1.3 Diversification industrielle – Pour réagir en quelque sorte contre l'uniformité des modèles de logements et des techniques de construction, les Canadiens recourent à une gamme de biens et services permettant de personnaliser leur foyer. Ils consomment de plus en plus ces biens et services par souci d'originalité, d'une part, et pour tenter de disposer des biens durables qui, aux yeux de la société, constituent la juste récompense de leur labeur (garages doubles, appareils de climatisation, sécheuses, lave-vaisselle et congélateurs, par exemple), d'autre part.

2.1.4 Prospérité économique – La spécialisation des activités économiques et la division du travail qui en découle suscitent forcément une hausse des rémunérations. Les prix à la consommation grimpent également, en raison partiellement de l'augmentation des coûts de main-d'oeuvre, mais en général à un rythme plus lent que le revenu des particuliers[10]. Après un certain temps, le pouvoir d'achat augmente et les consommateurs peuvent habiter des logements plus coûteux et les meubler davantage. Tout en permettant de diversifier la production, la division du travail garantit donc aussi la hausse du revenu nécessaire à l'achat du logement et des biens connexes.

2.1.5 Genre d'activité économique – Les changements qui s'opèrent dans le type d'activité économique dominant exercent également une influence sur les caractéristiques des logements dans lesquels nous vivons. En effet, la croissance du secteur tertiaire, axée sur les régions urbaines, favorise la construction de logements dans les villes et, de ce fait, confère au parc entier des caractères typiquement urbains (par ex., forte densité, location).

2.2 Croissance démographique

En général, la croissance démographique entraîne l'urbanisation, puisqu'une population très nombreuse tend à se concentrer fortement. Le surplus de la population est attiré vers les centres urbains pour diverses raisons

[10] Il est difficile de bien définir le niveau de vie, mais on sait pertinemment qu'il a augmenté de façon continue en raison de l'industrialisation. Consulter les ouvrages de MM. Streightoff (1911); Martin (1942); Schmandt et Bloomberg (1969) ainsi que de M. Duhl (1963).

economic reasons. However, the demographic factors of fertility, mortality and migration influencing the level of urbanization are, in turn, influenced by urbanization. Thus, low birth rates are typical of urban areas, and the age-sex composition of urban populations differs from that of rural ones. In this way, demographic factors are inextricably intertwined with the process of urbanization.

The demographic aspect of urbanization influences housing for a number of reasons.[11] Specifically, population growth, increasing population concentration and changing population composition all bear relationships to the housing stock found in a given society at a given time.

2.2.1 Population growth – It goes without saying that population growth entails increases in the housing stock, for if there are more people they need more dwellings in which to live. Thus, the demographic factors of fertility, mortality and migration, which determine the rate and extent of population related, also influence the size and rate of increase of a society's housing stock. A related demographic factor, nuptiality or family formation, is perhaps even more important than the other three since, in our society at least, newly formed families usually establish households of their own.

2.2.2 Population concentration – Whereas Canada's population growth influences housing demand at the national level, population concentration leads to an increased demand at the level of cities, where concentration takes place. This local demand severely taxes the residential construction industry, for the larger the urban area, and the more rapidly it is expanding, the more difficult it is for supply to keep pace with demand (Grigsby, 1963, pp. 165 - 168).[12] Nor does it help that, generally speaking, the larger the urban centre the faster its growth rate due to net in-migration. In this sense, population concentration, and hence urbanization, influences both the demand and supply sides of the housing market.

Population concentration has additional important bearings on the kind of housing that is demanded. Shifts in the nature of housing, whether rented or

[11] While government policies, income distributions and socio-cultural value systems also influence housing demand, attention will be focused on the demographic components of that demand. This topic has received considerable study, although more attention has been given to "raw" demand (i.e., number of units) than to differentiation in the types of housing that are needed. See Armitage and Audain (1972); Kirkland (1971); Systems Research Group (1970).

[12] While one might think that, because of economies of scale, it is much easier to provide new residential construction concentrated in only a few urban areas than to provide an equal amount in many different areas dispersed across the country, this is apparently not the case.

économiques. Toutefois, la fécondité, la mortalité et la migration influent sur le degré d'urbanisation tout en étant touchées par ce phénomène. Ainsi, l'on observe dans les centres urbains des taux de natalité peu élevés et une composition par âge et par sexe de la population qui diffère de celle des populations rurales. Les facteurs démographiques sont donc liés très étroitement à l'urbanisation.

L'aspect démographique influe sur le logement pour diverses raisons[11]. En particulier, la croissance démographique, la concentration de plus en plus grande de la population et sa composition variable ont une incidence sur les caractéristiques du parc de logements d'une société donnée à une époque déterminée.

2.2.1 Accroissement de la population – Il va sans dire que l'accroissement de la population s'accompagne d'une augmentation du parc de logements. C'est pourquoi la fécondité, la mortalité et la migration, qui déterminent le taux et l'importance numérique de la population, influent également sur la taille et le rythme d'augmentation du parc de logements d'une société. Un facteur démographique connexe, la nuptialité ou constitution de familles, revêt peut-être plus d'importance que les trois autres facteurs, puisque dans notre pays à tout le moins, ce sont les nouvelles familles qui fondent ordinairement leur propre foyer.

2.2.2 Concentration de la population – L'accroissement de la population canadienne influe sur la demande de logements au pays, mais sa concentration canalise l'augmentation de la demande vers les villes. Cette demande locale pèse lourdement sur l'industrie de la construction domiciliaire, car plus la région urbaine est vaste et sa croissance rapide, plus il est difficile d'y répondre (Grigsby, 1963, pp. 165 - 168)[12]. En principe, plus le centre urbain est grand, plus son taux de croissance est rapide en raison de l'immigration nette, ce qui n'arrange certes pas les choses. Dans cette optique, on peut dire que la concentration de la population et l'urbanisation influent sur l'offre et la demande de logements.

La concentration de la population se répercute à d'autres égards sur le genre de logement demandé. Les changements qui interviennent dans le mode d'occupation

[11] Les politiques gouvernementales, la répartition des revenus et les échelles de valeurs socio-culturelles déterminent également la courbe de la demande, mais nous nous consacrons à l'étude des aspects démographiques. De nombreux auteurs ont traité de ce sujet, bien qu'ils se soient attachés à la demande "brute" (c'est-à-dire au nombre d'unités) de préférence aux différents genres de logements nécessaires. Consulter les ouvrages de MM. Armitage et Audain (1972); M. Kirkland (1971); *Systems Research Group* (1970).

[12] D'aucuns pourraient croire qu'en raison des économies d'échelle, il est beaucoup plus facile de construire des logements dans quelques régions urbaines seulement que de les disséminer dans de nombreuses régions du pays. Or, il semble qu'il n'en soit rien.

owned, high- or low-density, are in accord with such concentration related factors as land prices and construction costs. Expansion takes place vertically as well as horizontally, with high-rise apartments appearing on the scene. In addition to density considerations, shelter costs rise as population pressures force up the demand for housing. At the same time, differences evolve in the internal characteristics of dwellings. The number of rooms may remain essentially unchanged, but the size of rooms diminishes. Similarly, plumbing and heating facilities undergo rather drastic changes because of the need for more efficient and less pollution-prone alternatives when population is concentrated into dense settlements.

2.2.3 Population composition – Compared to rural areas, the population of cities tends to have higher proportions of females and of those who are in the 20 - 39 age group.[13] Being the prime age group for entry into both the employment and marriage markets, this selective migration process results in increased family and household formation in urban areas. The relative demand for urban housing increases accordingly.

At the same time, the age-sex composition of the urban population influences the nature of housing demand. As a general rule, the younger the population, the more mobile it is. With short residence durations being the norm, rental accommodations have an advantage over owned ones: there is less of an investment in time, money and effort, leases are less permanent than deeds, and so on. Hence, the relative demand for rented dwellings increases as the process of population concentration selectively draws young, primarily unattached, individuals into the urban fold. Mobility aside, young persons in the market for a dwelling also have different features in mind than their older, more established counterparts. Dwellings requiring a minimum of upkeep and commitment, and located close to the downtown areas of cities, such as apartments, are preferable to those with large yards in which children may play, multiple bathrooms, spacious kitchens, and so forth.

2.3 Social Change

The process of urbanization leads to changes in the social and cultural fabric of society, and is in turn

[13] Stone (1967, pp. 43 - 66) reports that these rural-urban differences in age and sex have been prominent in Canada since at least 1911. The most recent Canadian census shows that the urban and rural sex ratios were 977 males per thousand females and 1,096 males per thousand females, respectively. (Source: 1971 Census of Canada, Bul. 1.3-2, Table 3.) The 20 - 39 age group accounted for 29% of the urban population versus 23% of the rural population. (Source: 1971 Census of Canada, Bul. 1.4-9, Table 25.)

du logement (possédé ou loué) et sa densité sont fonction de facteurs associés à la concentration comme le prix du terrain et les coûts de construction. À l'expansion horizontale s'ajoute la croissance verticale: les tours d'appartements font leur apparition. De plus, les loyers grimpent, car les pressions exercées par la population font augmenter la demande. En même temps, l'intérieur des logements se transforme: peut-être les pièces sont-elles aussi nombreuses, mais elles sont moins spacieuses. Parallèlement, on apporte des changements assez radicaux aux installations de plomberie et de chauffage afin de mettre au point des appareils plus efficaces et de réduire les risques de pollution dans les agglomérations densément peuplées.

2.2.3 Composition de la population – Dans les villes, le nombre de femmes et de personnes âgées de 20 à 39 ans tend à être proportionnellement plus élevé qu'à la campagne[13]. Comme c'est à cet âge qu'on entre le plus souvent sur le marché du travail et qu'on se marie, cette migration sélective favorise la constitution de familles et de ménages en milieu urbain. La demande de logements dans les villes augmente en conséquence.

En même temps, la composition par âge et par sexe de la population urbaine influe sur la nature de la demande de logements. En règle générale, plus la population est jeune, plus elle est mobile. Comme d'ordinaire, elle n'habite pas longtemps au même endroit, les logements loués lui offrent l'avantage d'éviter un trop fort investissement de temps, d'argent et d'efforts, de ne s'engager que provisoirement en signant un bail plutôt qu'un contrat d'achat, etc. C'est pourquoi le parc locatif fait l'objet d'une demande accrue au fur et à mesure que le processus de concentration draine vers les villes les personnes jeunes, seules pour la plupart. Même si l'on ne tient pas compte de cette mobilité, il n'en reste pas moins que les jeunes à la recherche d'un logement éprouvent des besoins différents de ceux de leurs aînés, qui sont plus stables. Ils préfèrent les logements d'entretien facile, situés près du centre-ville et qui n'exigent pas d'eux des prises de responsabilités importantes, comme les appartements, aux logements pourvus de plusieurs salles de bain, de cuisines spacieuses, de grands jardins où les enfants peuvent jouer, etc.

2.3 Évolution sociale

L'urbanisation modifie la physionomie sociale et culturelle de la société sous toutes ses facettes, tout en

[13] Selon M. Stone (1967, pp. 43 - 66), ces différences entre les régions urbaines et rurales existent de façon marquée au Canada depuis au moins 1911. Le recensement du Canada de 1971 révèle que le rapport de masculinité s'établit à 977 hommes contre 1,000 femmes dans les régions urbaines et à 1,096 hommes contre 1,000 femmes dans les régions rurales. (Source: Recensement du Canada de 1971, bull. 1.3-2, tableau 3.) Les personnes âgées de 20 à 39 ans représentent 29 % contre 23 % respectivement des populations urbaine et rurale. (Source: Recensement du Canada de 1971, bull. 1.4-9, tableau 25.)

aided or abetted by existing social conditions. No aspect of society is left untouched. For example, urbanization results in the rise of the middle class and the concomitant emergence of new value systems, man-work relationships, income distributions, and so on. Households become smaller, and typically consist of nuclear, rather than extended, families. Women and youths gain greater freedom from traditional family authority systems, and contribute to increased economic productivity. Interpersonal relationships become more transient, less binding, and are typically based on mutual interests rather than circumstances of location. In these and many other ways, emergent urban life-styles permeate the fabric of society and alter the nature of both urban and rural social structure.[14]

Because of the number of social changes associated with urbanization, and because of the number of ways in which nearly every social change is reflected in the housing stock, the following discussion is very restrictive indeed. Under each of three broad headings, only one aspect is isolated for discussion. Thus, while these aspects may fail to do justice to their (much broader) headings, they are at least indicative of the kinds of changes which could be considered.

2.3.1 Socio-economic factors – One important factor[15] concerns the rise of rational bureaucracy or formalization (as distinct from Max Weber's two other types of bureaucracy) and its implications for the smooth operation of housing markets as we know them. Essentially, what is meant by the rise of rational bureaucracy is that formal agencies and impersonal channels largely replace such informal or personal approaches as favouritism, kinship and acquaintanceship networks, favour-trading and mutual self-interests as the legitimate means of attaining certain goals. Rational bureaucracy is a direct consequence of occupational differentiation and specialization, and hence of socio-economic increases in scale.

The nature of the housing sector would not be the same without the dominance of rational bureaucracy over other forms of business practices. One of the

[14] Originally the resultant of change, cities act as crucibles for further change. New social patterns begun in the city diffuse to rural areas as well. "Hence, in a social sense, urbanization was not limited purely to the boundaries of a city or to any area defined as 'urban' . . . " (McGee, 1971, p. 22; see also Reissman, 1964, p. 154).

[15] Other factors subsumed under the social side of economic change are the impact of the work force's enhanced mobility on tenure composition and the development of home-work separation with its implications (in terms of residential location and housing choice) for dwelling types, the form of cities and the development of neighbourhoods.

étant stimulée par les conditions sociales existantes. Par exemple, elle provoque l'ascension de la classe moyenne et l'instauration simultanée d'échelles de valeurs, de relations entre l'homme et son travail et de modèles de répartition des revenus nouveaux. Les ménages comportent moins de membres et se composent de familles nucléaires plutôt que de familles étendues. Les femmes et les jeunes jouissent d'une plus grande liberté que dans la famille traditionnelle et contribuent à l'augmentation de la productivité. Les gens entretiennent des relations plus provisoires et plus détachées, fondées essentiellement sur des intérêts partagés, et non sur la proximité géographique. De cette façon et de beaucoup d'autres, les nouveaux styles de vie imprègnent la société et modifient sa structure dans les centres urbains et dans les régions rurales[14].

Compte tenu du nombre de changements sociaux associés à l'urbanisation et de la diversité des effets qu'ils produisent presque tous sur le parc de logements, les commentaires qui suivent sont certes très restrictifs. En effet, l'étude générale des facteurs socio-économiques, socio-démographiques et socio-psychologiques reposera sur un seul exemple qui permettra, sinon de rendre justice au facteur examiné (qui est beaucoup plus général), du moins d'indiquer les types de changements qui pourraient faire l'objet d'une étude.

2.3.1 Facteurs socio-économiques – L'avènement de la bureaucratie rationnelle ou formalisation (qui diffère des deux autres types de bureaucratie de Max Weber) et son incidence sur le bon fonctionnement des marchés du logement tels que nous les connaissons revêtent une grande importance[15]. Fondamentalement, l'avènement de la bureaucratie rationnelle se traduit par l'institution d'organes officiels et de véhicules impersonnels qui remplacent en grande partie les instruments officieux ou personnels tels le favoritisme, les réseaux de parents et de connaissances, les traitements de faveur et les intérêts personnels comme moyen d'atteindre certains buts en toute légitimité. La différenciation et la spécialisation professionnelles et, de là, l'évolution socio-économique ont engendré directement ce phénomène.

La nature du logement différerait si la bureaucratie rationnelle ne dominait les autres formes d'organisation des affaires. Citons un exemple des plus éloquents: les

[14] Fruits de l'évolution, les villes sont elles-mêmes à la source d'autres changements. Les nouvelles tendances sociales amorcées dans les villes se répandent également dans les régions rurales. C'est pourquoi, d'un point de vue social, l'urbanisation n'a pas été confinée strictement aux villes ni même aux centres urbains (consulter les ouvrages de MM. McGee (1971, p. 22); Reissman (1964, p. 154)).

[15] L'incidence de la mobilité accrue des actifs sur le mode d'occupation, la dissociation du domicile et du lieu de travail avec toutes ses conséquences (en matière de situation géographique et de choix du logement) sur les genres de logements, la configuration des villes et le développement des quartiers représentent d'autres facteurs sociaux qui interviennent dans l'évolution économique.

most obvious examples is that the potential home-owner in search of financing submits his request to a mortgage company, bank or similar agency instead of letting it be known among his friends and relatives that he is in the market for a loan. The average person thus has an increased opportunity to obtain financial assistance. The result is more home ownership and greater proportions of mortgaged dwellings than there otherwise would be. In addition, one formal way of legitimizing the construction industry is through the establishment of ethical codes and standards – either by self-regulating contractors' associations or an external governing body. Of these two approaches, government regulation in the construction industry is perhaps the prime example of formalization. Another hallmark of bureaucracy is the concerted (and usually institutionalized) attempt to plan for the future. The rate of growth of the housing sector, as well as its direction, nature and form, may be shaped through a variety of mechanisms. Still further examples of formalization in the housing sector are condominium and co-operative housing arrangements, contracts, leases, and deeds.

2.3.2 Socio-demographic factors – The nature of family living arrangements has undergone considerable change, and continues to change even today. One such change concerns the shift from extended to nuclear families, and the inherent implications this process has for housing demand, in terms of both the number and characteristics of dwellings. A more modern equivalent concerns the "undoubling" of families, as discussed below.

Largely as a response to war-time housing shortages, significant numbers of (nuclear) families shared the same dwelling. In recent times, however, the prevalence of two-or-more family households has consistently diminished.[16] These days, one could safely say that if two or more families choose to share the same living quarters on a permanent basis, it is probably because of convenience and strong family ties rather than economic necessity or shortages of available housing. Nevertheless, doubling of families does economize housing while undoubling increases its demand. In this respect, the relative demand for urban housing is increased still further. First, two-plus family households are now slightly more common in rural than in urban areas (2.2% vs. 2.0%, respectively, in 1971). Secondly, the proportion of all households made up by two-plus family households has declined more noticeably in urban (3.9% to 2.0%) than in rural (3.2% and 2.2%) areas over the 1961 - 1971 decade. (Source: 1961 Census of Canada, Vol. II, Part 1, Table 8; 1971 Census of Canada, Bul. 2.1-3, Table 8.) As

[16] The proportion of all households in Canada which contained two or more families declined from 3.7% in 1961 to 2.0% in 1971. (Source: 1961 Census of Canada, Vol. II, Part 1, Table 8; 1971 Census of Canada, Bul. 2.1-3, Table 8.)

propriétaires éventuels désireux de trouver un moyen de financement s'adressent à une société hypothécaire, à une banque ou à un établissement semblable au lieu de laisser savoir à leurs parents et amis qu'ils désirent obtenir un prêt. Le Canadien moyen a donc plus de chances d'obtenir une aide financière. Aussi le nombre de propriétaires et la proportion de logements hypothéqués excèdent-ils le niveau qu'ils atteindraient s'il en était autrement. Ou encore, mentionnons la façon dont les associations d'entrepreneurs en construction ou un organisme public externe établissent des normes et des codes d'éthique pour légitimer l'industrie du bâtiment. La réglementation imposée par l'État à l'industrie de la construction constitue peut-être l'exemple de formalisation le plus révélateur. Ce phénomène se manifeste également par la tentative concertée (et d'ordinaire institutionalisée) de planifier pour l'avenir. On essaye de déterminer le rythme de croissance du secteur du logement ainsi que son orientation, sa nature et sa forme par le biais de divers agents. La signature d'ententes, de contrats, de baux et d'actes notariés dans le domaine des condominiums et des coopératives d'habitation témoigne à d'autres égards de la formalisation.

2.3.2 Facteurs socio-démographiques – Le mode de vie de la famille a subi des changements considérables qui se poursuivent même aujourd'hui. Pour ne citer qu'un exemple, les familles patriarcales ont cédé la place aux familles nucléaires. Ce changement s'est répercuté sur la demande de logements tant au point de vue du nombre qu'à celui des caractéristiques. La "scission" des familles, dont on parlera ci-après, constitue un phénomène semblable, d'origine plus récente.

Pendant la guerre, des familles nucléaires vivaient fréquemment sous le même toit, surtout pour pallier les pénuries de logements. À notre époque, le nombre des ménages multifamiliaux ne cesse de diminuer[16]. On peut affirmer sans crainte que si plusieurs familles décident de cohabiter en permanence, leur choix est probablement dicté par la commodité de ce mode de vie et la solidité de leurs biens affectifs plutôt que par des considérations financières ou une pénurie de logements. Néanmoins, le regroupement des familles réduit la demande de logements tandis que leur scission favorise son augmentation. Ce phénomène stimule encore davantage la demande relative de logements urbains. En premier lieu, les ménages multifamiliaux sont légèrement plus nombreux en milieu rural que dans les régions urbaines (2.2 % à comparer à 2.0 % respectivement en 1971). Deuxièmement, au cours de la décennie 1961 - 1971, la proportion de tous les ménages formés de ménages multifamiliaux a accusé une baisse plus sensible dans les régions urbaines (3.9 % à 2.0 %) que dans les régions rurales (3.2 % et 2.2 %). (Source: Recensement du Canada de 1961, vol. II, partie

[16] Les ménages multifamiliaux représentaient 3.7 % et 2.0 % de tous les ménages au Canada en 1961 et 1971, respectivement. (Source: Recensement du Canada de 1961, vol. II, partie 1, tableau 8; Recensement du Canada de 1971, bull. 2.1-3, tableau 8.)

undoubling occurs, demand for housing is, naturally, increased. Since it is more commonly an urban phenomenon, undoubling increases the relative demand for urban housing still further.

In addition to the extent of housing demand, undoubling influences the nature of that demand as well. Two families living together require more space, in terms of rooms and bedrooms, than do families living alone. Consequently, their respective propensities for different dwelling types will reflect their differing space requirements.

A second aspect of family living arrangements concerns the recent, and increasingly common, phenomenon of non-family households. Largely due to the declining strength of traditional family ties and increased employment opportunities for the young (both factors may be traced back to urbanization), non-family households are now a significant aspect of housing demand. During the 1961 - 1971 decade, the impact of non-family household formation on housing demand increased, proportionately speaking, by more than three times the impact of family household formation.[17] Fortunately, for the housing market, non-family households amounted to only 18.3% of the Canadian total in 1971. (Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.1-3, Table 7.) However, non-family households are more characteristic of urban than rural society.[18] As a result, non-family household formation is yet another factor that disproportionately influences urban and rural raw demand. As well, the nature of that demand is shifted in the direction of smaller dwellings with fewer rooms and more functional or utilitarian features, more apartments and more rented dwellings.

2.3.3 Socio-psychological factors – These are a number of ways in which housing acts as a minor of man's social relationships, reflecting interaction patterns which arose more or less independently.[19] One clear example concerns the desire for privacy. It is precisely because the dominant value system of our

[17] Whereas the net increase in Canadian family households between 1961 and 1971 amounted to 24.9%, non-family households increased by 82.9% from 605,801 in 1961 to 1,107,855 in 1971. (Source: 1961 Census of Canada, Vol. II, Part 1, Table 7; 1971 Census of Canada, Bul. 2.1-3, Table 7.)

[18] In 1971, the urban and rural proportions of non-family households were 19.5% and 14.2%, respectively, and the 1961 - 1971 increase in non-family households was 107.6% in urban areas versus only 14.6% in rural areas. (Source: 1961 Census of Canada, Vol. II, Part 1, Table 8; 1971 Census of Canada, Bul. 2.1-3, Table 8.)

[19] Even though the literature shows a division of opinion on the direction of influence, it might also be said that housing sometimes acts as a causal factor in human relationships. See Gans, 1963; Michelson, 1973; Festinger, Schacter and Back, 1950; and Wilner et al., 1962.

1, tableau 8; Recensement du Canada de 1971, bull. 2.1-3, tableau 8.) La scission favorise de toute évidence l'augmentation de la demande. Comme ce phénomène se manifeste surtout dans les centres urbains, il stimule encore davantage la demande de logements urbains.

En plus d'influer sur la vigueur de la demande, la scission joue un rôle déterminant sur sa nature. Deux familles partageant le même logement ont besoin de plus d'espace, pour ce qui est du nombre de pièces, que les ménages unifamiliaux. De ce fait, leurs tendances en matière de surface habitable reflètent leurs besoins d'espace respectifs.

On assiste à une deuxième modification du mode de vie intéressant le logement: il s'agit de la constitution de plus en plus répandue de ménages non familiaux. L'importance de ces ménages dans le marché du logement tient principalement à l'affaiblissement des liens familiaux traditionnels et à l'accroissement des perspectives d'emploi pour les jeunes (phénomènes découlant de l'urbanisation). De 1961 à 1971, l'incidence de la constitution des ménages non familiaux sur la demande de logements a été trois fois plus forte, toutes proportions gardées, que l'incidence de la constitution des ménages familiaux[17]. Le marché du logement ne s'en est pas trop ressenti, car les ménages non familiaux totalisaient seulement 18.3 % des ménages au Canada en 1971. (Source: Recensement du Canada de 1971, bull. 2.1-3, tableau 7.) Cependant, les citadins manifestent une tendance plus prononcée à constituer ce genre de ménage que les populations rurales[18]. Aussi ce nouveau mode de vie exerce-t-il une influence inégale, à l'instar d'autres agents, sur la demande brute de logements dans les régions urbaines et rurales. En outre, il axe la demande sur les logements plus petits, comportant moins de pièces, mais plus fonctionnels ou utilitaires, ainsi que sur les appartements et les logements loués.

2.3.3 Facteurs socio-psychologiques – Un certain nombre de facteurs psychologiques font que le logement joue un rôle dans les relations sociales, reflétant des tendances qui se sont manifestées plus ou moins isolément[19]. La recherche de l'intimité illustre clairement cette observation. C'est précisément parce que notre

[17] De 1961 à 1971, les ménages familiaux au Canada ont affiché une hausse nette de 24.9 %, tandis que les ménages non familiaux ont marqué une avance de 82.9 %, passant de 605,801 en 1961 à 1,107,855 en 1971. (Source: Recensement du Canada de 1961, vol. II, partie 1, tableau 7; Recensement du Canada de 1971, bull. 2.1-3, tableau 7.)

[18] En 1971, les ménages non familiaux représentaient respectivement 19.5 % et 14.2 % des ménages urbains et ruraux; de 1961 à 1971, ils ont progressé de 107.6 % dans les villes et de 14.6 % seulement à la campagne. (Source: Recensement du Canada de 1961, vol. II, partie 1, tableau 8; Recensement du Canada de 1971, bull. 2.1-3, tableau 8.)

[19] Même si les opinions des auteurs divergent quant à l'orientation de son influence, on pourrait ajouter que le logement est parfois à l'origine des relations humaines. Consulter les ouvrages de MM. Gans (1963); Michelson (1973); Festinger, Schacter et Back (1950); Wilner et al. (1962).

society places a premium on privacy (Hoffer, 1971; Chermayeff and Alexander, 1965; Hedley, 1966) while at the same time urbanization is increasing its scarcity that this example stands out so well.

The example is this: privacy comes to be defined as a commodity to be bought and sold, with housing acting as one of the ways in which this is done. The fact that a single detached dwelling costs more than an attached dwelling, and still more yet than an apartment, is not just a matter of relative construction costs and land values. The drive to own a single house is one of the strongest housing-related features of our society, and not the least of the reasons is the added privacy which it affords. To quote Carver (1962, pp. 7 and 8), "from the outset, the opportunity to avoid living close together has been the highest privilege conferred by success in the city".[20]

2.3.4 Social change patterns – The way in which a social change gains gradual acceptance by society gives rise to a curious phenomenon: rural-urban differences first increase, then decrease in magnitude (see McGee, 1971, p. 38). The reason is that, first, the pattern of change is generally S-shaped, such that it starts off slowly, accelerates rapidly, then tapers off slowly. Then, because rural change temporarily lags behind urban change, the result is a double S curve, or hysteresis. Thus, at the point in time where urban change is proceeding at a rapid rate, rural change is still negligible, and urban life appears to be diverging from traditional rural life. At a later point in time, the process of urban change has nearly completed while rural change is still rapidly taking place, such that rural areas appear to be hastening to catch up to urban ones in a rural-to-urban convergence pattern. This diffusion pattern generally holds true regardless of the particular social change under consideration. It is instructive to note that the same pattern applies to housing as well.[21]

[20] On the other hand, apartment living epitomizes the modern urban substitute for privacy: anonymity. Either way, housing is an intrinsic aspect of one of the hallmarks of urbanized western society: the glaring contrast between physical proximity and distant social relations.

[21] Part of the reason may be that housing reflects dominant social trends and is itself a socio-cultural aspect of society. Even if this social definition of housing were rejected in favour of a strictly physical one, an analogy could be drawn between social change on the one hand and housing change on the other, with the same diffusion pattern applying to both.

échelle de valeurs accorde une importance primordiale à l'intimité (consulter les ouvrages de MM. Hoffer (1971); Chermayeff et Alexander (1965); Hedley (1966)) et que, simultanément, l'urbanisation la menace de plus en plus que cet exemple ressort si bien.

L'intimité devient un bien de consommation dont on peut jouir grâce au logement, entre autres moyens. Un logement individuel non attenant coûte plus cher qu'un logement attenant, voire un appartement; mais les frais de construction et la valeur des terrains ne sont pas les seuls facteurs qui interviennent dans cet état de chose. Le désir d'acheter une maison individuelle est l'une des caractéristiques les plus fortement ancrées dans notre société sur le chapitre du logement et, des avantages qui s'y rattachent, le surcroît d'intimité n'en constitue pas le moindre. Selon M. Carver (1962, pp. 7 et 8), dès l'origine, la possibilité de se soustraire à la promiscuité a été l'apanage suprême des citadins qui ont réussi[20].

2.3.4 Tendances de l'évolution sociale – Les changements sociaux s'opèrent selon un processus curieux: les disparités entre les régions rurales et urbaines s'accentuent dans un premier temps, puis s'atténuent. (Consulter l'ouvrage de M. McGee, 1971, p. 38.) Le changement épouse en général la forme d'un S: il s'infiltre lentement, prend rapidement de l'ampleur et s'efface lentement. Comme l'évolution de la société rurale accuse provisoirement un retard par rapport à celle de la société urbaine, le changement prend l'aspect d'un double S ou hystérèse. De ce fait, au moment où les villes subissent des changements à un rythme accéléré, les régions rurales n'en manifestent pas encore les symptômes et un fossé semble se creuser de part et d'autre. La situation se stabilise ensuite dans les centres urbains, tandis que les zones rurales deviennent le théâtre de changements rapides, de sorte qu'elles semblent se hâter de rattraper les régions urbaines. Ce modèle de diffusion vaut généralement pour tous les types de changements sociaux et s'applique également au logement[21].

[20] Par ailleurs, les appartements représentent un succédané moderne de l'intimité dans les villes: l'anonymat. De l'une ou l'autre manière, le logement est lié de façon intrinsèque à l'un des traits de la société occidentale urbanisée: le contraste frappant entre la proximité physique et les relations sociales distantes.

[21] Cette situation peut s'expliquer du fait que le logement reflète les tendances sociales dominantes et représente en soi un aspect socio-culturel de la société. Même si l'on rejetait cette définition en faveur d'une définition strictement physique, on pourrait établir un parallèle entre l'évolution sociale, d'une part, et les changements apportés dans le domaine du logement, d'autre part, en utilisant le même modèle de propagation.

III. STRUCTURAL TYPE AND TENURE

3.1 Introduction

Type and tenure[22] impart more information about the nature of housing in Canada than any other combination of variables. Moreover, one may use type and tenure by implication to infer other knowledge about both housing and its occupants. For these reasons, they are the two most fundamental variables in the census of housing, and have formed its core since its inception in 1941.

It can be readily assumed that tenure composition shifts in the direction of rented dwellings as the extent of urbanization increases. The nature and extent of this rental increase (although not the impact of urbanization) is depicted in Figure 2. While occupied dwellings in Canada increased by roughly 33% during both the 1951 - 1961 and 1961 - 1971 decades, the rate of increase in owner-occupied dwellings dropped from 34% during 1951 - 1961 to only 21% during 1961 - 1971. Tenant-occupied dwellings made up the difference; their rate of increase jumped from 32% during 1951 - 1961 to 55% during 1961 - 1971.

Thus, the total rate of increase in occupied dwellings remained quite constant over this 20-year period, but only because of compensating changes in the rates of increase of owner-occupied and tenant-occupied dwellings. Partially as a result of these changes, the tenure composition of the occupied housing stock shifted from 66% owned and 34% rented in 1951 and 1961 to 60% owned and 40% rented in 1971 (Figure 3).

Urbanization has had no less of an impact on housing type than it has on tenure. The proportion of high-density housing making up the total stock should increase as the extent or urbanization increases. This rate of increase (but again not the impact of urbanization) is depicted in Figure 4, where the nominal

[22] The 1971 Census defined type and tenure in the following manner: TENURE refers to whether a private occupied dwelling is owned or rented by the household head or any other member(s) of the household. STRUCTURAL TYPE refers to the classification of private dwellings in terms of their physical structure. The four broad classifications discussed in this Profile are: (1) single detached, referring to a structure with one dwelling only, separated by open space from all other structures except its own garage or shed; (2) single attached, referring to dwellings sharing common walls extending from ground to roof with no other dwellings either above or below them; (3) apartment, referring to dwellings separated by a horizontal division, or by both horizontal and vertical divisions; (4) mobile, referring to dwellings designed and capable of being moved on short notice.

III. GENRE DE CONSTRUCTION ET MODE D'OCCUPATION

3.1 Introduction

Le genre de construction et le mode d'occupation[22] mettent en lumière la nature du logement au Canada mieux que toute autre combinaison de variables. En outre, ces caractéristiques nous permettent de recueillir par induction d'autres renseignements sur le logement et ses occupants. Aussi le recensement du logement a-t-il toujours été fondé sur ces deux variables, depuis le tout début, en 1941.

On peut avancer sans crainte d'erreur que l'urbanisation modifie la structure du mode d'occupation en faveur de la location. La figure 2 fait état de la nature et du rythme de l'augmentation du parc locatif (mais non de l'incidence de l'urbanisation). Les logements occupés au Canada ont affiché une hausse de quelque 33 % de 1951 à 1961 et de 1961 à 1971; or les logements occupés par leur propriétaire, après avoir réalisé un bond de 34 % de 1951 à 1961, ont connu un taux de croissance de 21 % seulement de 1961 à 1971. L'écart a été comblé par les logements occupés par un locataire, dont le taux de croissance est passé de 32 % de 1951 à 1961 à 55 % pour la période 1961 - 1971.

Le taux global d'augmentation des logements occupés n'a donc guère varié au cours de ces deux décennies, surtout parce que les variations des taux d'augmentation des logements occupés par leur propriétaire et des logements occupés par un locataire se sont compensées. La modification de la répartition du parc de logements selon le mode d'occupation est partiellement fonction de ce phénomène: en effet, les logements possédés ont représenté respectivement 66 % et 34 % du parc locatif de 1951 à 1961 et 60 % et 40 % de 1961 à 1971 (figure 3).

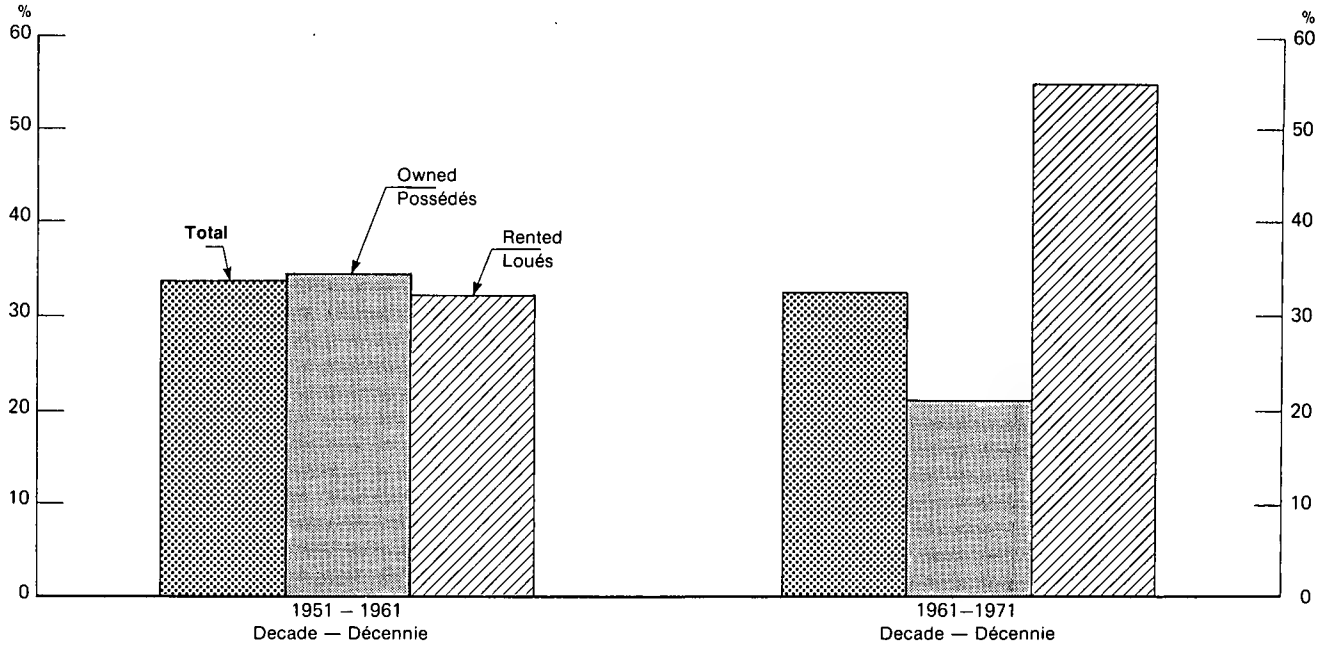
L'urbanisation influe sur le genre de construction au même titre que sur le mode d'occupation. La concentration spatiale des logements augmente au fur et à mesure que l'urbanisation s'accentue. La figure 4 indique le taux d'augmentation de la concentration (de nouveau, l'incidence de l'urbanisation n'est pas présentée) selon les

[22] Au sens du recensement de 1971, le MODE D'OCCUPATION indique si un logement privé occupé est possédé ou loué par le chef ou tout autre membre du ménage. Le GENRE DE CONSTRUCTION désigne la catégorie de logement privé en fonction de la construction physique. La présente étude porte sur quatre catégories générales: (1) logement individuel non attenant: construction ne contenant qu'un logement et qui n'est rattachée à aucune autre construction, si ce n'est à un garage ou à un hangar en dépendant; (2) logement individuel attenant: logement séparé par un mur mitoyen s'élevant du sol au toit et n'ayant aucun autre logement au-dessus ni au-dessous; (3) appartement: logement séparé d'autres logements de même genre par une cloison horizontale ou par des cloisons horizontales et verticales; (4) logement mobile: logement conçu pour être transporté à brève échéance et effectivement mobile.

Figure 2

Growth Rate of the Occupied Dwelling Stock by Tenure, for Canada, 1951-1961 and 1961-1971

Taux d'augmentation du parc des logements occupés, selon le mode d'occupation, Canada, 1951-1961 et 1961-1971

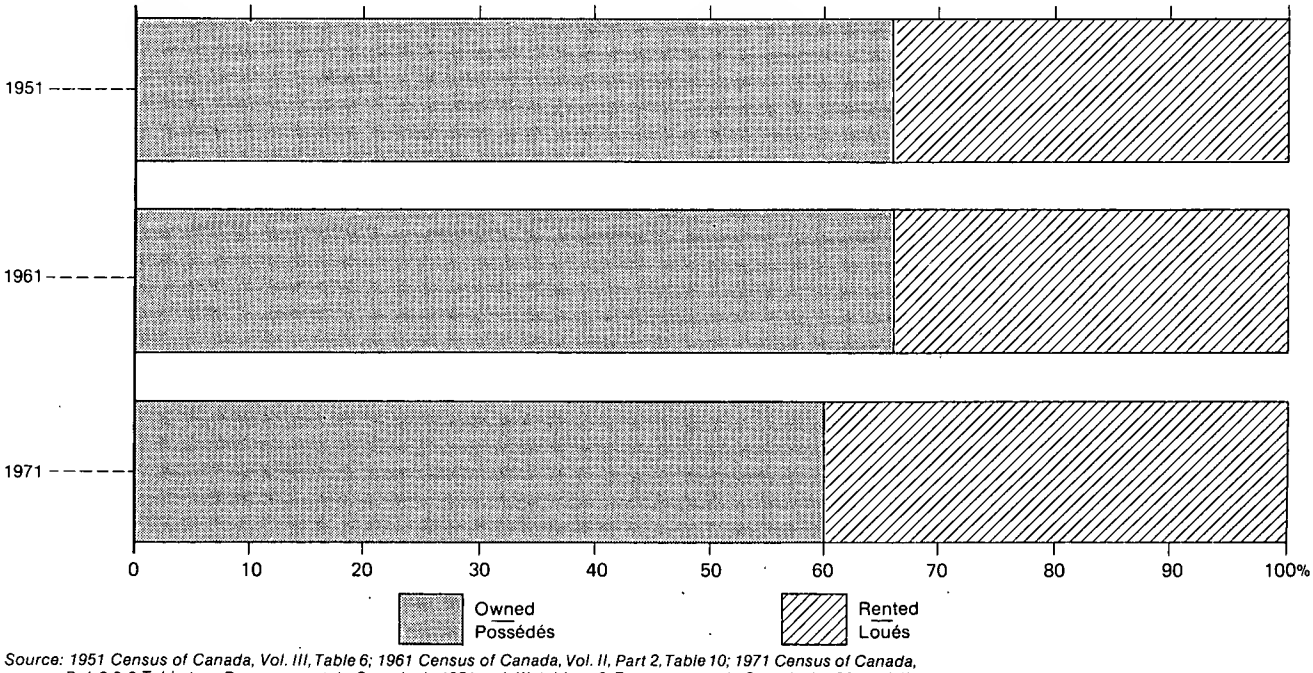


Source: 1951 Census of Canada, Vol. III, Table 6; 1961 Census of Canada, Vol. II, Part 2, Table 10; 1971 Census of Canada, Bul. 2.3-2, Table 1. — Recensement du Canada de 1951, vol. III, tableau 6; Recensement du Canada de 1961, vol. II, partie 2, tableau 10; Recensement du Canada de 1971, bull. 2.3-2, tableau 1.

Figure 3

Percentage Distribution of Occupied Dwellings by Tenure, for Canada, 1951, 1961, 1971

Répartition en pourcentage des logements occupés, selon le mode d'occupation, Canada, 1951, 1961, 1971



Source: 1951 Census of Canada, Vol. III, Table 6; 1961 Census of Canada, Vol. II, Part 2, Table 10; 1971 Census of Canada, Bul. 2.3-2, Table 1. — Recensement du Canada de 1951, vol. III, tableau 6; Recensement du Canada de 1961, vol. II, partie 2, tableau 10; Recensement du Canada de 1971, bull. 2.3-2, tableau 1.

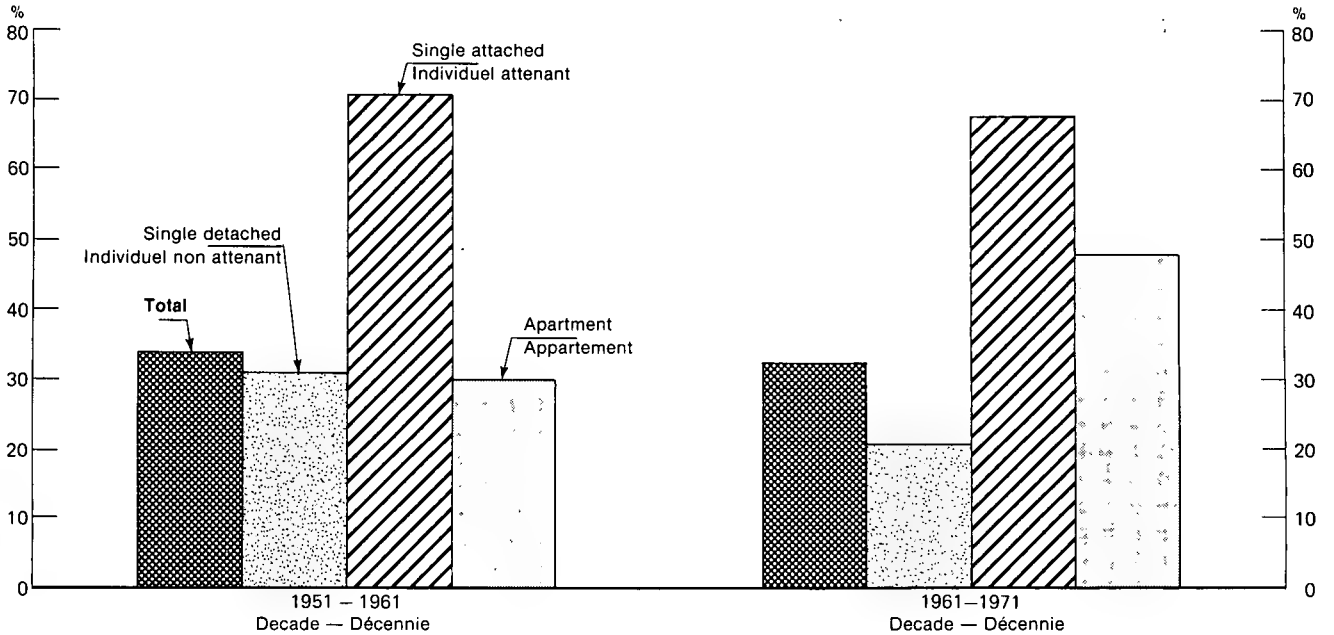
categories of dwelling type are ranked, with the exception of mobile,[23] in terms of density: single detached dwellings fall into the low-density extreme while apartments make up the high-density extreme; single attached dwellings fall somewhere in the middle.

catégories précitées, à l'exception des logements mobiles[23]: les logements individuels non attenants appartiennent à la catégorie de densité la plus faible, tandis que les appartements représentent l'autre extrême; les logements individuels attenants se situent entre les deux.

Figure 4

Growth Rate of the Occupied Dwelling Stock by Structural Type of Dwelling, for Canada, 1951-1961 and 1961-1971

Taux d'augmentation du parc des logements occupés, selon le type de construction, Canada, 1951-1961 et 1961-1971



Source: 1951 Census of Canada, Vol. III, Table 8; 1961 Census of Canada, Vol. II, Part 2, Table 5; 1971 Census of Canada, Bul. 2.3-2, Table 1. — Recensement du Canada de 1951, vol. III, tableau 8; Recensement du Canada de 1961, vol. II, partie 2, tableau 5; Recensement du Canada de 1971, bull. 2.3-2, tableau 1.

Figure 4 shows that, like owner-occupied dwellings, single detached increased by 31% during the 1951 - 1961 decade, but by only 21% during the 1961 - 1971 decade. Single attached dwellings remained roughly the same (70% during 1951 - 1961 and 68% during 1961 - 1971), while the rate of increase in apartments jumped from 30% during 1951 - 1961 to 48% during 1961 - 1971.

Figure 5 further illustrates the differential growth rates of various dwelling types by showing the decline in the production of single detached dwellings relative to all other types between 1961 and 1971. From 66% in 1961, single detached dwellings declined to only 41% of total completions in 1971. Composition changes, resulting from conversions as well as

[23] While it is not particularly meaningful to rank mobile dwellings in terms of density, it could be said that urbanization has played a part in their increased popularity. They represent an alternative to high housing costs in urban areas and typify the increased mobility of the population, particularly in terms of the responsiveness of labour to shifting employment locations and the instant town phenomenon.

La figure 4 fait ressortir que, tout comme les logements occupés par leur propriétaire, les logements individuels non attenants ont augmenté de 31 % de 1951 à 1961, mais de 21 % seulement entre 1961 et 1971. Les logements individuels attenants ont affiché un taux d'accroissement soutenu (70 % de 1951 à 1961 et 68 % de 1961 à 1971), tandis que les appartements ont augmenté de 30 % de 1951 à 1961 et de 48 % de 1961 à 1971.

La figure 5 illustre encore les différences entre les taux d'augmentation des divers genres de logements: la baisse de production des logements individuels non attenants par rapport à tous les autres genres de construction entre 1961 et 1971 y est indiquée. En effet, les logements individuels non attenants constituaient 66 % des logements achevés en 1961, mais 41 % seulement dix

[23] Il n'est guère révélateur de classer les logements mobiles en fonction de la densité, mais il est possible que l'urbanisation explique en partie leur vogue actuelle. Les habitations mobiles constituent une solution de rechange face aux coûts élevés des logements urbains et reflètent la mobilité accrue de la population, en particulier la souplesse avec laquelle la main-d'oeuvre s'adapte aux changements de ses lieux de travail et le phénomène de la ville champignon.

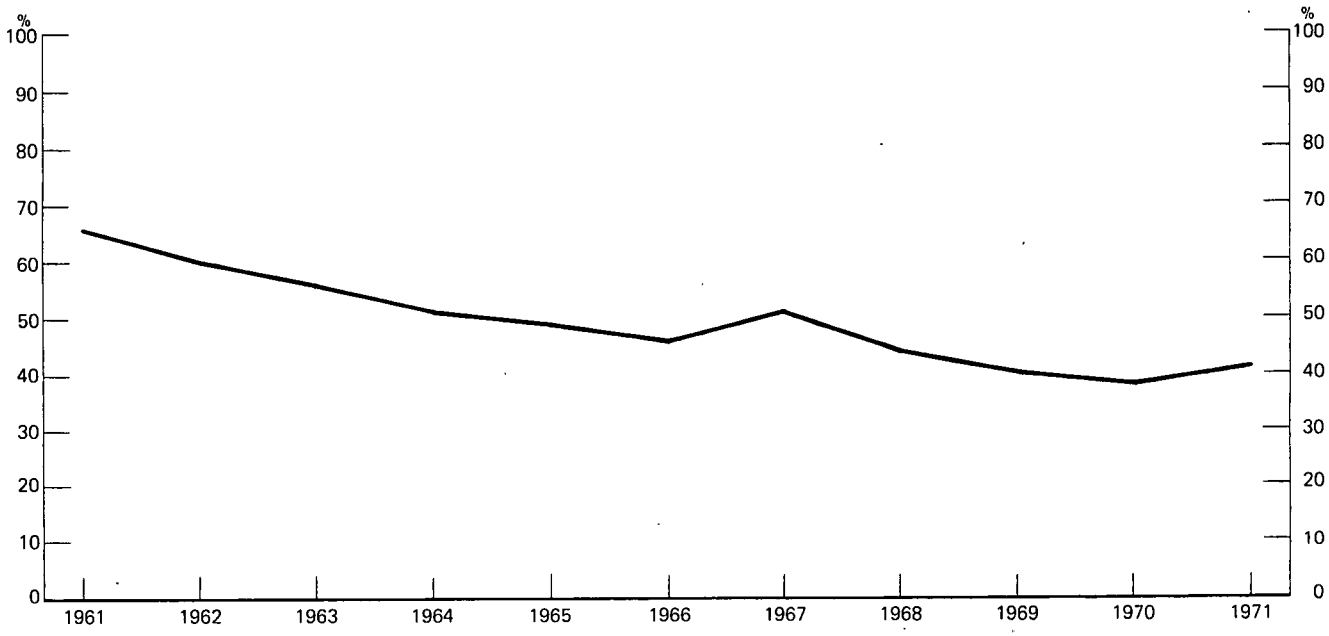
additions and deletions to the stock, were such that occupied single detached dwellings declined from 67% of the total in 1951 to 60% in 1971, while single attached increased from 7% to 11% and apartments from 26% to 28% (Figure 6).

ans plus tard. La transformation, la construction et la désaffectation de logements ont modifié la composition du parc de telle sorte que la proportion de logements individuels non attenants occupés est tombée de 67 % en 1951 à 60 % en 1971, tandis que celles des logements individuels attenants et des appartements ont grimpé de 7 % à 11 % et de 26 % à 28 % respectivement (figure 6).

Figure 5

Percentage of Dwelling Completions Which Were Single Detached, for Canada, 1961 to 1971

Pourcentage des logements individuels non attenants achevés, Canada, 1961 à 1971



Source: Central Mortgage and Housing Corporation, Canadian Housing Statistics 1971 Table 9. — Société centrale d'hypothèques et de logement, statistique du logement au Canada, 1971, tableau 9.

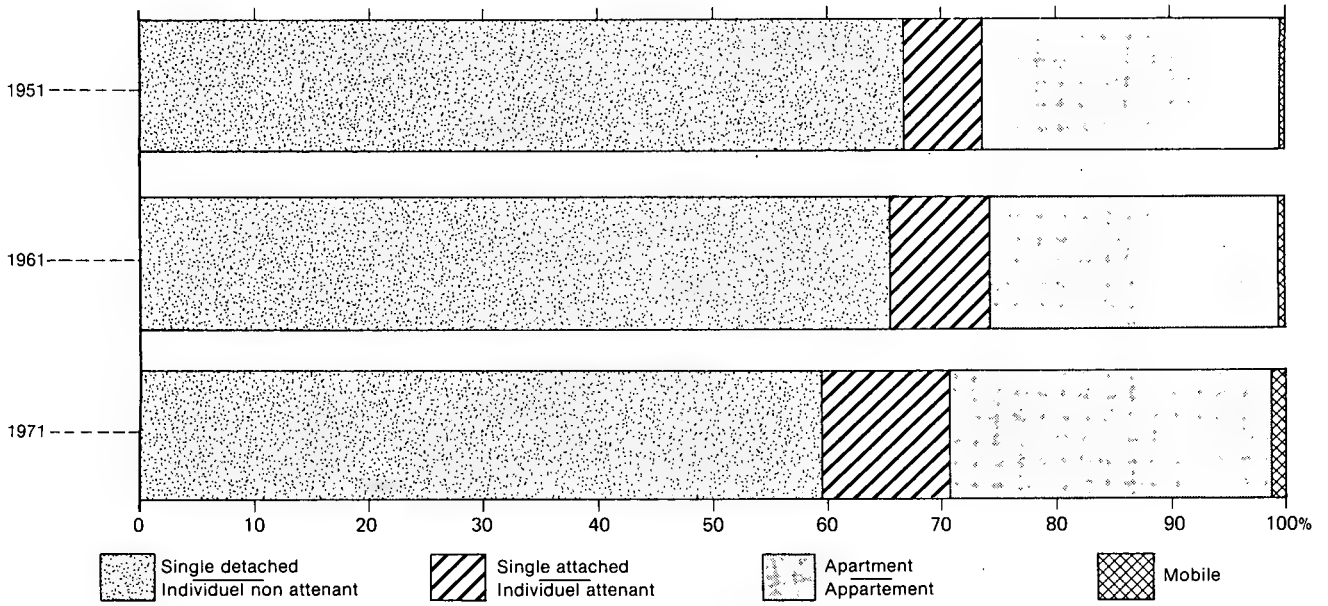
These data notwithstanding, the upper limit to the tenure trend is open to debate: it is uncertain whether, in this country at least, rented dwellings will ever outnumber owned ones. Certainly the recent innovation of condominium ownership will help to counteract pressures toward smaller proportions of owned dwellings by reducing home ownership costs and commitments. Moreover, condominium row houses and apartments have separated what may well be a type trend from a tenure trend. With the majority of typical single detached homes available only for purchase and the majority of typical apartments available only for rent, it was next to impossible to determine whether an increased demand for rental apartments was due to the rental feature or the apartment feature. It may very well be that tenure composition will remain relatively stable in the decades to come while the proportion of dwellings which are apartments will continue to increase.

Malgré ces indications, on ignore quel sera l'aboutissement de cette situation. Il est peu probable, dans notre pays à tout le moins, que le nombre de logements loués excède un jour celui des logements possédés. L'avènement récent des condominiums favorisera sans contredit l'accession à la propriété en réduisant les dépenses du propriétaire et en allégeant son fardeau. De plus, comme les consommateurs peuvent opter pour l'achat d'une maison en rangée ou d'un appartement, on pourra enfin déterminer si c'est le genre de construction ou le mode d'occupation qui exerce un attrait sur eux. Comme, jusqu'à présent, la plupart des maisons individuelles non attenantes étaient exclusivement à vendre et que la majeure partie des appartements étaient donnés en location seulement, il s'avérait en effet presque impossible d'établir si la progression de la demande de logements à louer dépendait des avantages associés à la location ou à l'appartement en soi. Il se peut fort bien que les tendances observées aujourd'hui dans l'évolution du mode d'occupation ne changent guère au cours des prochaines décennies, mais que la proportion des appartements continue d'augmenter.

Figure 6

Percentage Distribution of Occupied Dwellings by Structural Type, for Canada, 1951, 1961, 1971

Répartition en pourcentage des logements occupés, selon le type de construction, Canada, 1951, 1961, 1971



Source: 1951 Census of Canada, Vol. III, Table 8; 1961 Census of Canada, Vol. II, Part 2, Table 5; 1971 Census of Canada, Bul. 2.3-2, Table 5. — Recensement du Canada de 1951, vol. III, tableau 8; Recensement du Canada de 1961, vol. II, partie 2, tableau 5; Recensement du Canada de 1971, bull. 2.3-2, tableau 5.

If these are the trends in type and tenure, what then of the specific factors producing them? It is argued that the inexorable process of urbanization has established the forces and conditions required to shift the type and tenure composition of the housing stock in the direction of increased rental and high density units.[24] These influences are such that they shape supply and demand, which in turn shape the form of housing in ways which are functional for society. These forces and conditions, which lie near the beginning of the chain of influence, may be roughly categorized into the demographic, economic and social aspects of urbanization.

The essence of urbanization, population concentration, has an obvious influence on land values. Rising land values, in turn, influence the type and tenure of Canadian dwellings by shifting both supply and demand in the direction of rental and high-density dwellings. With the cost of owning increasing at a faster rate than the cost of renting (Eaves, 1969; Illing, 1968), and with costs to the builder on the increase, the inclination toward forms of dwellings which make

[24] It cannot be denied that individual choices of housing consumers are also a factor in shaping the type and tenure composition of the housing stock, just as these choices are largely constrained by the market availability of various forms of dwellings; nevertheless, it is not the intent of this Profile to proliferate the discussion of the supply and demand regulatory system.

Si les tendances dans le mode d'occupation et le genre de construction sont bien celles que nous avons observées, que dire des facteurs qui en sont à l'origine? On prétend que, dans sa marche inexorable, l'urbanisation a réalisé les conditions nécessaires à l'augmentation des logements à louer très concentrés[24]. Les répercussions de l'urbanisation déterminent même le caractère de l'offre et de la demande, qui fixe à son tour la nature du logement, en fonction des besoins de la société. Ces conséquences de l'urbanisation, dont le rayonnement est primordial, peuvent se répartir grosso modo en facteurs démographiques, économiques et sociaux.

La concentration de la population, fondement de l'urbanisation, influe manifestement sur le prix des terrains. La hausse de ces prix joue, elle aussi, un rôle sur le genre et le mode d'occupation des logements au Canada en axant l'offre et la demande vers les logements à louer de forte densité. Comme les dépenses des propriétaires augmentent plus rapidement que celles des locataires (consulter les ouvrages de MM. Eaves (1969); Illing (1968)) et que les frais des entrepreneurs s'accroissent, on

[24] On ne peut nier que les choix des consommateurs influent également sur le genre de construction et le mode d'occupation, ni que les divers types de logements offerts sur le marché dictent en grande partie ces choix. Cette étude ne vise toutefois pas à traiter plus avant de la loi de l'offre et de la demande.

less extensive use of land should thus be expected – always assuming, of course, that it is functional for society to have a spatially concentrated labour supply.

Moreover, for a variety of social and demographic reasons, raw housing demand is higher in areas of population concentration than it is elsewhere. This relative imbalance in supply and demand affects both the suppliers and consumers of housing: the choices of consumers tend to be deflected toward less expensive dwellings, i.e., those of rental or high-density form, while housing suppliers tend to provide more high-density housing as the most direct solution to the supply shortage problem.

In addition to the issue of raw housing demand and supply, conditions under urbanization are such that differentiated housing demand also favours rental and high-density dwellings. The housing needs of people in the market for a dwelling are shifted in this direction because of such factors as age-sex composition of the population, family and household composition and rates of geographic mobility. Thus, the demographic aspect of urbanization, by influencing both the total demand for housing and the form of housing most sought for and supplied, plays an important role in shaping type and tenure composition.

Considering urbanization from the economic point of view, it may be said that while demographic factors have increased housing demand, the effective demand would not be as high if income levels had not generally risen to the point where nuclear families and non-family persons could afford their own dwellings. Rise in income is, of course, a direct result of economic expansion. Similarly, high-density dwellings would not be in such demand if technological innovations had not provided them with attractive features and amenities. Undoubtedly, there are many other linkages which could be drawn here, but these two examples should serve to illustrate the point that, like the demographic aspect, the economic aspect of urbanization influences both raw and differentiated housing demand and supply in ways which alter the type and tenure composition of the dwelling stock.

The third aspect of urbanization, social change, can also be integrated within this framework. In terms of raw housing demand, the list of influential factors would include, among other things, changes in the values and class structure of society. These two factors underlie much of the so-called demographic aspects of housing demand in the sense that rural to urban migration (and, more generally, mobility), changes in family size, and the establishment of one-family and non-family households would not come to pass without prior changes in class structure, employment

peut prévoir une augmentation des genres de logements n'occupant qu'une faible superficie; cela suppose, bien sûr, que la société juge bon d'avoir un bassin de main-d'oeuvre concentré.

De plus, divers facteurs sociaux et démographiques gonflent la demande brute de logements dans les centres densément peuplés par rapport aux autres catégories d'habitat. Ce déséquilibre relatif de l'offre et de la demande touche les fournisseurs et les consommateurs, car les uns sont contraints de se tourner vers les logements moins coûteux, c'est-à-dire les logements à louer ou de densité élevée, tandis que les autres ont tendance à accroître la concentration spatiale des logements qu'ils fournissent afin de résorber le mieux possible la demande excédentaire.

À la question de l'offre et de la demande brute s'ajoutent certaines conditions, produites par l'urbanisation, qui orientent également la demande segmentée vers les logements à louer, de densité élevée. La composition selon l'âge et le sexe de la population, la composition des familles et des ménages, les taux de mobilité géographique, etc., infléchissent la demande. Les facteurs démographiques influent donc sensiblement sur le genre de logement et le mode d'occupation en orientant la demande totale et en déterminant le genre de logement le plus recherché et le plus courant sur le marché.

D'un point de vue économique, il est certain que si les facteurs démographiques ont stimulé la demande de logements, celle-ci n'aurait jamais atteint son niveau actuel si la hausse des revenus n'avait en général permis aux familles nucléaires et aux personnes hors famille d'habiter leur propre logement. Or la hausse des revenus découle directement de l'expansion économique. Dans le même esprit, les habitations à forte densité ne feraient pas l'objet d'une demande aussi grande si elles ne présentaient les avantages que le progrès technologique leur a conférés. La demande de logements s'articule sans aucun doute autour de nombreux autres éléments, mais ces deux exemples devraient suffire à faire ressortir que les facteurs économiques, à l'instar des facteurs démographiques, interviennent dans l'offre et la demande brute et segmentée en modifiant la composition du parc de logements tant au point de vue du genre d'habitation que du mode d'occupation.

L'évolution sociale, troisième aspect de l'urbanisation, peut également être intégrée à ce tableau. Ainsi, l'évolution des valeurs et celle de la structure des classes sociales comptent parmi les facteurs qui modifient la demande brute. Ces deux phénomènes sociaux sous-tendent nombre d'aspects dits "démographiques" de la demande de logements; en effet, l'exode rural (et, plus généralement, la mobilité), les changements de taille de la famille et la constitution de ménages unifamiliaux et non familiaux supposent d'abord une restructuration des classes sociales, de nouvelles possibilités d'emploi et un

opportunities and traditional value systems. By the same token, shifts in differentiated housing demand, say for owned versus rented dwellings, are contingent upon changes in value orientations toward and definitions of privacy, personal property, obligations and personal autonomy.

renouveau des échelles de valeurs traditionnelles. De plus, les variations de la demande de logements possédés par rapport à la demande de logements loués, par exemple, dépendent de l'importance accordée à l'intimité, à la propriété, aux obligations et à l'autonomie ainsi que de la façon de les concevoir.

3.2 Rural-Urban Differences

It is found that owned and single detached dwellings proportionately decrease as one moves up the rural-urban continuum from rural farm to urban centres of 500,000 or more population. Figures 7 and 8 indicate the magnitude of rural-urban differences in structural type and tenure. Turning first to tenure, rental units made up only 18% of the 1971 occupied dwelling stock in rural areas, but 46% of the stock in urban areas (Figure 7). Furthermore, the data indicate that the proportion of rental units consistently increased with increasing urban size, from 31% in urban centres with less than 5,000 population to 54% in those with 500,000 population or more. The proportions in rural non-farm and farm areas were 22% and 7%, respectively; needless to say, the proportion of dwellings which were owned varied in the reverse fashion.

Figure 8 indicates that the same pattern of rural-urban differences applies to structural type as to tenure. From 89% in rural areas, the proportion of occupied dwellings which were single detached declined to 51% in urban areas. Both single attached dwellings and apartments were proportionately more frequent in urban than in rural areas, while mobile dwellings were more likely to be found in rural than in urban areas.

As might be expected, apartments exhibited more pronounced urban-rural differences than did single attached dwellings. The percentages were 35% urban and 4% rural for apartments, but only 13% urban and 4% rural for single attached. It should also be noted that rural-urban differences were of approximately the same magnitude for type (Figure 8) as for tenure (Figure7).

However, dissimilarities in the behaviour of the two variables become evident when one discards the rural-urban dichotomy in favour of the continuum. Whereas tenure composition consistently changed with changing urban size, type did not. For example, the proportion of occupied dwellings consisting of single detached decreased with increasing urban size, from 67% in the under 5,000 group to 39% in the 500,000 and over group, but with a slight reversal of the trend in the 30,000 - 99,999 (54%) and 100,000 - 499,999 (57%) groups. No explanation of this anomaly is readily

3.2 Différences entre les régions rurales et urbaines

On constate que les proportions de logements possédés et de logements individuels non attenants diminuent au fur et à mesure qu'on passe des régions rurales agricoles aux centres urbains de 500,000 habitants ou plus. Les figures 7 et 8 illustrent l'écart entre les zones rurales et les centres urbains selon le genre de construction et le mode d'occupation. Examinons d'abord le second caractère: en 1971, les logements loués représentaient 18 % seulement du parc de logements occupés en zone rurale, mais 46 % en milieu urbain (figure 7). Qui plus est, la proportion des logements loués augmentait de façon uniforme selon l'importance des villes, passant de 31 % dans les centres de moins de 5,000 habitants à 54 % dans les régions de 500,000 habitants ou plus. Dans les régions rurales non agricoles et agricoles, ces proportions tombaient à 22 % et 7 % respectivement; bien entendu, on observait le phénomène inverse dans le cas des logements possédés.

La figure 8 révèle que la deuxième variable, le genre de construction, affiche la même tendance. En 1971, les logements individuels non attenants représentaient 89 % du parc de logements occupés dans les régions rurales, par rapport à 51 % dans les régions urbaines. Les logements individuels attenants et les appartements étaient proportionnellement plus nombreux dans les centres urbains que dans les régions rurales; dans le cas des logements mobiles, cette tendance était renversée.

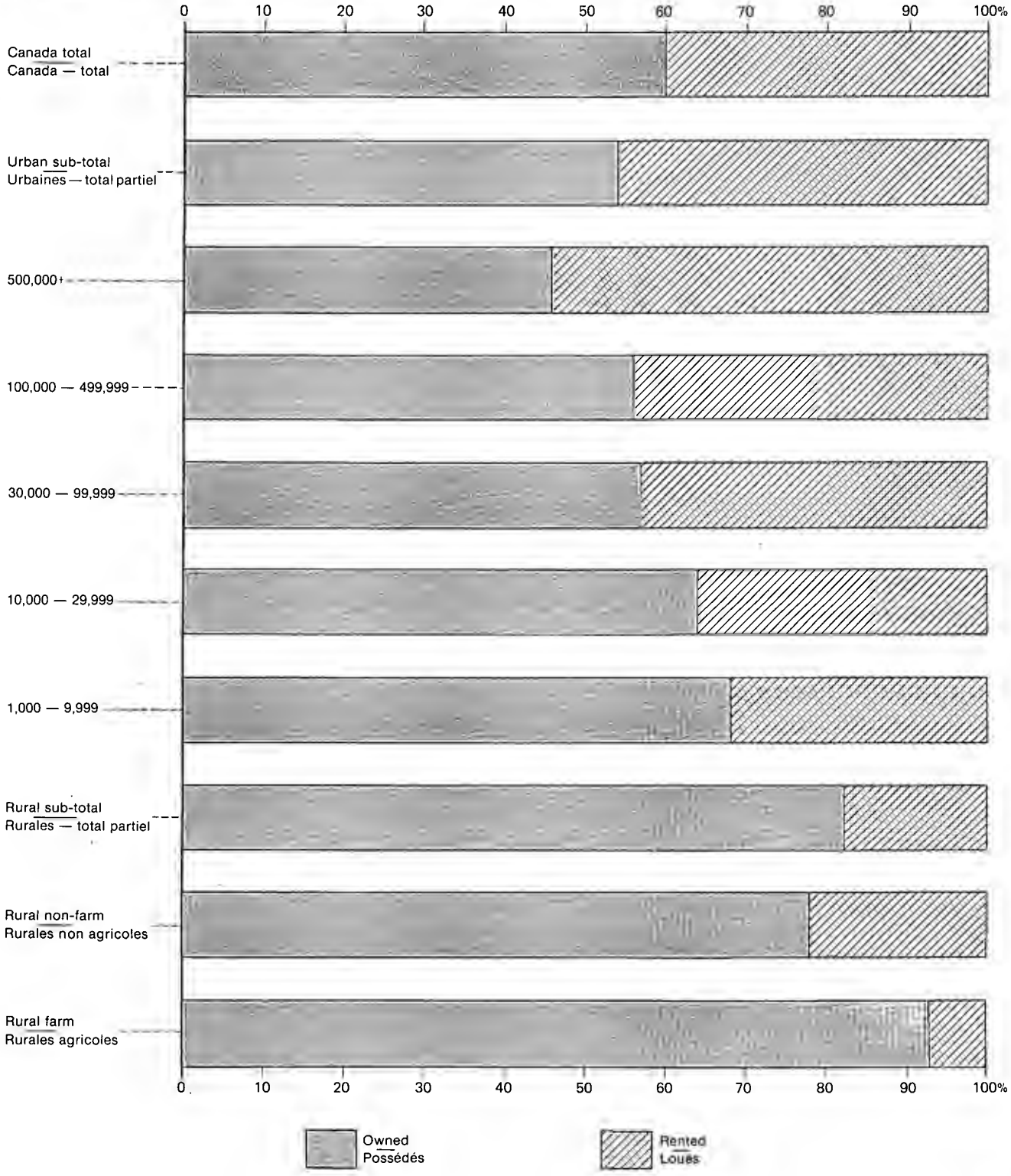
Comme on pourrait s'y attendre, les différences entre les régions urbaines et rurales ont été plus accusées dans le cas des appartements que dans celui des logements individuels attenants. Les premiers représentaient 35 % du parc de logements dans les villes, mais 4 % seulement à la campagne, tandis que les seconds n'intervenaient que pour 13 % et 4 % de ces parcs. Soulignons également que la composition du parc (figure 8) variait presque autant que le mode d'occupation (figure 7) d'un milieu à l'autre.

Toutefois, les différences de comportement de ces deux variables ressortent clairement lorsqu'on étudie l'habitat dans une perspective globale au lieu de tracer une ligne de démarcation entre les régions urbaines et rurales. La répartition des logements selon le mode d'occupation varie uniformément en fonction de l'importance de la ville, ce qui n'est pas le cas du genre de construction. À titre indicatif, la proportion des logements occupés représentée par les logements individuels non attenants diminue au fur et à mesure que la ville prend de l'importance, s'établissant à 67 % dans les centres de

Figure 7

Percentage Distribution of Occupied Dwellings by Tenure, for Canada, Urban Size Groups, Rural Non-farm and Rural Farm, 1971

Répartition en pourcentage des logements occupés, selon le mode d'occupation, Canada, régions urbaines par groupe de taille et régions rurales non agricoles et rurales agricoles, 1971

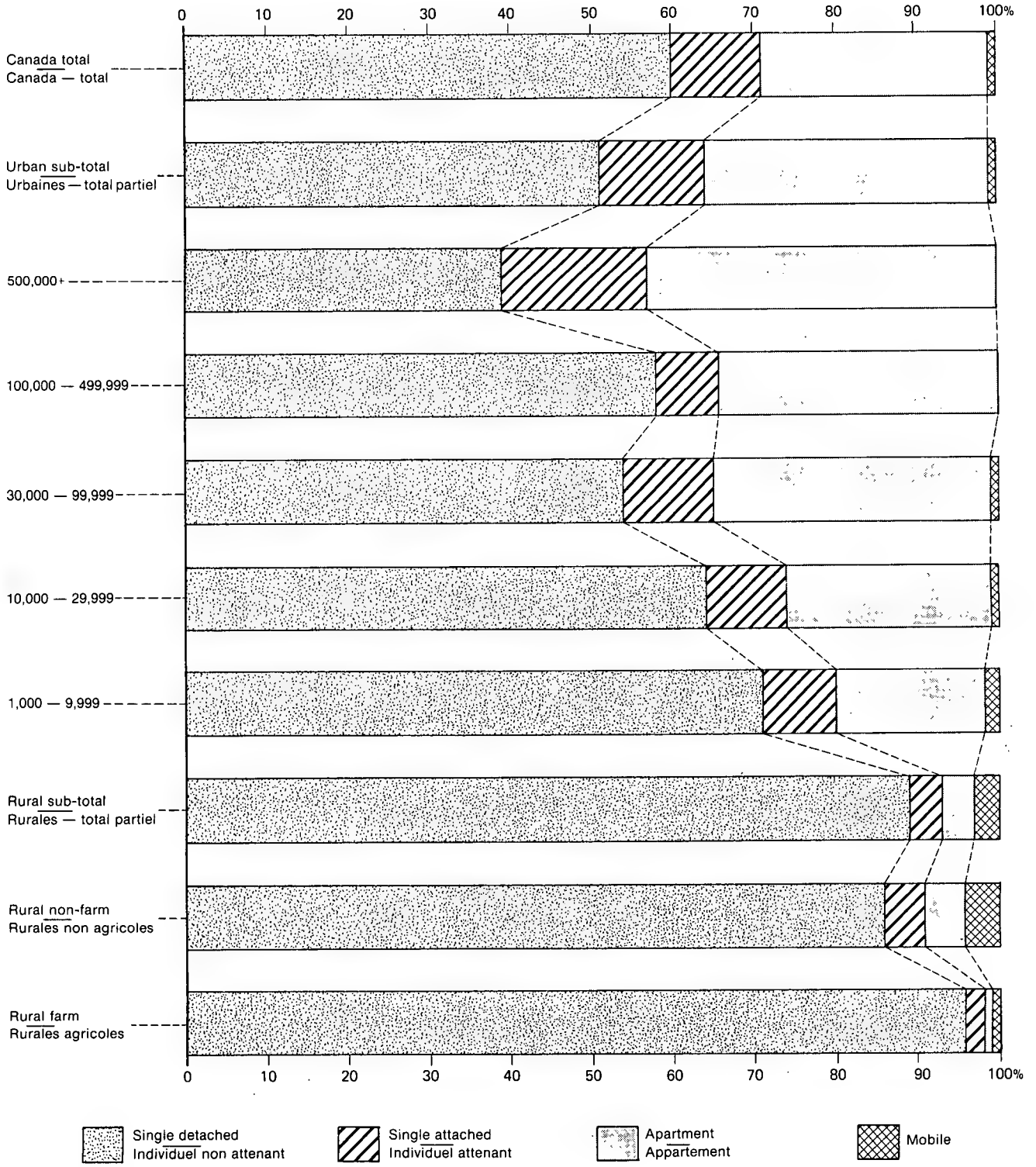


Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.3-2, Table 4. — Recensement du Canada de 1971, bull. 2.3-2, tableau 4.

Figure 8

Percentage Distribution of Occupied Dwellings by Structural Type, for Canada, Urban Size Groups, Rural Non-farm and Rural Farm, 1971

Répartition en pourcentage des logements occupés, selon le type de construction, Canada, régions urbaines par groupe de taille et régions rurales non agricoles et rurales agricoles, 1971



Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.3-2, Table 4. — Recensement du Canada de 1971, bull. 2.3-2, tableau 4.

available, but its presence should not unduly detract attention from the over-all pattern found in the data.

3.3 Regional Patterns

If urbanization has produced rural-urban differences in the nature of Canada's housing, one might expect that similar differences prevail at the regional level as well. In fact, the urbanization perspective sensitizes us to the presence of three patterns in the type and tenure data: apartment and rented dwellings should proportionately increase with increasing urbanization levels when compared across regions; within each region, the proportion of rented and apartment dwellings should be lower in rural than in urban areas; across regions, rural-urban differences in type and tenure should change with changing levels of urbanization.[25] Each of these predictions is borne out to some degree by the data, although exceptions abound.

Undoubtedly, the reasons for these exceptions to the broad, over-all impact of urbanization on type and tenure relate to a variety of unique regional circumstances. Realistically, no single factor explains all the variations in Canadian housing. Yet, it is instructive to note that, despite slight differences in the urbanization levels of Canada's six regions (a range of 29%), despite vast differences in the regions' geography, history and economy, and despite the permanent, stationary nature of housing, urbanization's influence is still apparent in the data. Moreover, without the use of urbanization theory as a lens through which to focus on the data, the presence of other factors, identifiable as deviations from the expected general pattern, might not come to light. In this sense, urbanization theory provides a bench-mark prediction against which the influence of other factors may be detected.

3.3.1 Tenure composition – While regions differ in their degree of urbanization, the 1971 Census documents the fact that each of the six regions of Canada was at least 50% urbanized. Of the total population in each region, the percentage residing in

[25] This statement is deliberately open-ended as regards the direction of change, since urbanization theory predicts both an increase and a decrease of rural-urban differences, depending on the stage of urbanization and, one would think, the variable under examination. However, an increase in rural-urban differentials should be due to greater changes in urban than in rural areas, while a decrease in rural-urban differentials should be due to greater changes in rural than in urban areas. In this sense, the theory does not cover all situations and it can be negated by a change of a different nature.

moins de 5,000 habitants et à 39 % dans les centres de 500,000 habitants et plus. Cependant, on note un léger renversement de cette tendance pour deux catégories de villes, soit celles de 30,000 à 99,999 habitants (54 %) et de 100,000 à 499,999 habitants (57 %). On ne connaît pas encore la raison de cette anomalie, mais gardons-nous d'y accorder une importance excessive.

3.3 Tendances régionales

Puisque l'urbanisation a influé sur le logement de façon différente selon la catégorie d'habitat au Canada, la physionomie du logement diffère sans doute également selon les régions. De fait, l'urbanisation nous sensibilise à l'existence de trois tendances intéressant le mode d'occupation et le genre de construction: en premier lieu, la proportion des appartements et des logements loués augmente proportionnellement au degré d'urbanisation des régions; ensuite, dans chaque région, on observe une proportion plus faible d'appartements et de logements loués en milieu rural; enfin, d'une région à l'autre, la répartition des logements selon le genre de construction et le mode d'occupation varie selon les centres urbains et les zones rurales en fonction du degré d'urbanisation[25]. Ces observations sont toutes corroborées dans une certaine mesure par les données, en dépit de multiples exceptions.

Ces exceptions se rattachent indubitablement aux diverses caractéristiques de chaque région. À vrai dire, aucun facteur isolé ne permet d'expliquer la diversité du logement au Canada. Pourtant, il est intéressant de signaler que le rôle de l'urbanisation transparaît dans les données, malgré un léger décalage entre les degrés d'urbanisation des six régions du Canada (écart de 29 %), les contrastes qui opposent ces régions du point de vue géographique, historique et économique et le caractère permanent du logement. En outre, si ce n'était de la théorie de l'urbanisation, qui polarise toutes les composantes de ce phénomène, l'existence de facteurs marginaux passerait inaperçue. De cette façon, la théorie de l'urbanisation constitue un point de repère permettant de discerner l'incidence d'autres facteurs.

3.3.1 Répartition des logements selon le mode d'occupation – Le degré d'urbanisation des six régions du Canada varie, mais le recensement de 1971 fait ressortir que chacune d'elles est urbanisée au moins jusqu'à concurrence de 50 %. Dans les provinces de l'Atlantique,

[25] Ces observations ne se veulent aucunement restrictives en ce qui concerne l'orientation des changements, puisque la théorie de l'urbanisation prévoit une accentuation, puis une atténuation des différences entre les régions urbaines et rurales selon le degré d'urbanisation et, pourrait-on croire, la variable étudiée. Si elles s'accentuent, toutefois, c'est sans doute à la suite d'une soudaine accélération en milieu urbain par rapport aux zones rurales; si l'on constate une atténuation, c'est probablement l'inverse qui se produit. La théorie ne s'applique donc pas à toutes les situations et peut s'écrouler si un changement d'une autre nature intervient.

urban areas was: 56% in the Atlantic, 81% in Quebec, 82% in Ontario, 67% in the Prairies, 76% in British Columbia and 53% in the Northwest Territories (1971 Census of Canada, Bul. 1.1-9, Table 10). As in 1961, and indeed since 1881, Ontario, Quebec and British Columbia were the most highly urbanized regions of Canada (see Stone, 1967, pp. 36 - 40). In 1971, these three regions were followed, in descending order, by the Prairie, Atlantic and Northwest Territories regions.

Figure 9 presents the tenure composition of Canada's six regions, ranked in terms of urbanization level. However, urbanization theory does not provide a completely satisfactory explanation of the tendencies found in these data. Instead of consistently decreasing with decreasing urbanization level, the proportion of rented dwellings was larger than expected in the Northwest Territories (65%), and smaller than expected in Ontario (37%). The other four regions followed the pattern expected on the basis of urbanization theory, although the proportion of rented dwellings in Quebec (53%) was high by any standard.

Perhaps these deviations from the expected pattern could be explained in terms of features peculiar to each region. For example, the Northwest Territories' unexpectedly high proportion of rented dwellings may be due to a large number of miners, surveyors and others living in company-provided quarters. Similarly, teachers, administrators and others who plan not to stay in the North for an extended period of time would be likely to prefer rental to owned accommodations. In short, the North's well-known problem of Southerners who come to work for awhile, but not to stay, may be reflected in her housing characteristics. If this was indeed the case, one would expect to find a deviation from the pattern predicted on the basis of urbanization theory alone.

Ontario's possible reasons for deviating from the over-all urbanization pattern are quite different from the North's transient labour problem. Perhaps here the explanation lies in the region's prosperity, economic base, and history of settlement and development. As the most highly industrialized region in Canada, Ontario has enjoyed more long-term prosperity than any of the other regions. Perhaps the impact of this prosperity is seen in personal capital accumulation and housing programmes which have served, over the years, to facilitate home ownership. In other words, one side of the urbanization process makes home ownership more difficult because of land scarcities, higher prices and so forth, while the other side of the process provides the capital to partially offset these difficulties. Because of its unique history, the scales may have balanced differently in Ontario than in the other regions.

au Québec, en Ontario, dans les Prairies, en Colombie-Britannique et dans les Territoires du Nord-Ouest, la population urbaine représente respectivement 56 %, 81 %, 82 %, 67 %, 76 % et 53 % de la population totale (Recensement du Canada de 1971, bull. 1.1-9, tableau 10). En 1961, comme depuis 1881, l'Ontario, le Québec et la Colombie-Britannique étaient les régions les plus urbanisées du pays (Stone, 1967, pp. 36 - 40). En 1971, ces trois provinces étaient suivies, en ordre décroissant, des Prairies, des provinces de l'Atlantique et des Territoires du Nord-Ouest.

La figure 9 illustre la répartition des logements selon le mode d'occupation dans les six régions susmentionnées, classées d'après leur niveau d'urbanisation. La théorie de l'urbanisation ne présentait cependant pas d'une façon entièrement satisfaisante les tendances dégagées. En effet, au lieu de diminuer uniformément au fur et à mesure que le niveau d'urbanisation décroît, la proportion de logements loués dépasse les prévisions dans les Territoires du Nord-Ouest (65 %) et, contre toute attente, s'établit à 37 % seulement en Ontario. Les tendances manifestées dans les quatre autres régions s'inscrivent dans le cadre prévu, même si la proportion de logements loués au Québec (53 %) est élevée, quelle que soit la norme choisie.

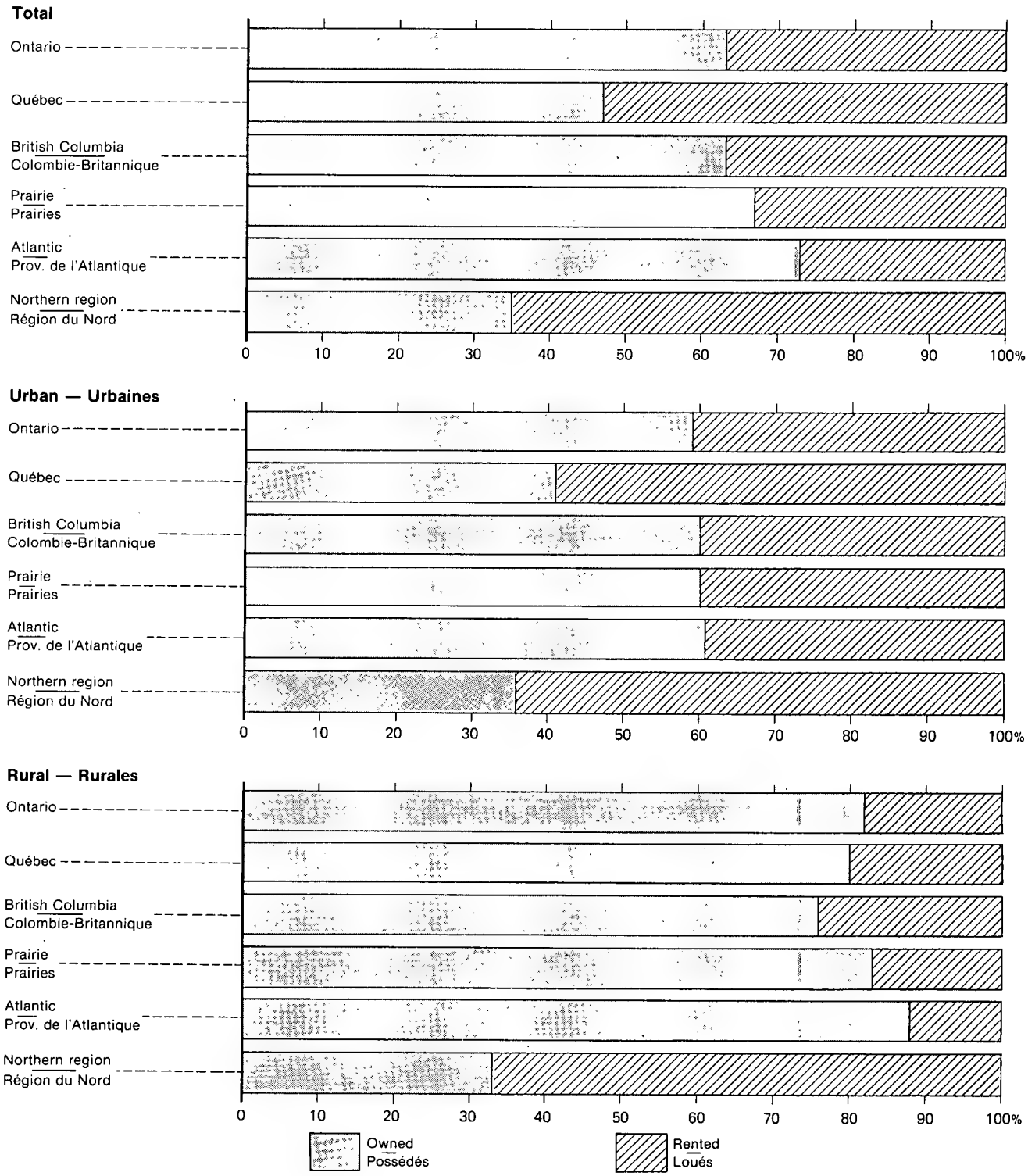
Peut-être ces discordances dépendent-elles de caractères inhérents à chaque région. Par exemple, si la proportion de logements loués dépasse nos prévisions dans les Territoires, c'est sans doute parce qu'un grand nombre de mineurs, d'arpenteurs et d'autres personnes vivent dans des logements fournis par leur employeur. De même, les enseignants, les administrateurs et les autres personnes qui ne prévoient pas s'établir dans le Nord préfèrent selon toute vraisemblance louer un logement plutôt qu'en acheter un. Bref, la physionomie du logement peut refléter le problème bien connu du Nord: la mobilité des habitants du Sud, qui viennent y travailler, mais ne s'y fixent pas. Si tel est le cas, il serait plausible d'observer un écart par rapport aux résultats prédits par la seule théorie de l'urbanisation.

Les discordances observées en Ontario témoignent sans doute d'une réalité assez différente. La prospérité, l'économie, la colonisation et le développement de cette région ont peut-être orienté l'urbanisation dans une autre direction. Comme l'Ontario constitue la région la plus industrialisée du Canada, ses habitants ont joui d'une prospérité à long terme plus grande que partout ailleurs au pays. Cette situation a peut-être favorisé l'accumulation de capitaux par les particuliers et l'établissement de programmes domiciliaires qui ont, avec le temps, facilité l'accession à la propriété. En d'autres termes, si l'urbanisation entrave l'accession à la propriété en créant une pénurie de terrains, une hausse des prix, etc., elle fournit d'autre part les capitaux qui permettent de compenser en partie ces difficultés. En Ontario, l'urbanisation s'est peut-être écartée du modèle général en raison du passé unique de cette province.

Figure 9

Percentage Distribution of Occupied Dwellings by Tenure, for Regions[1] of Canada, Urban and Rural, 1971

Répartition en pourcentage des logements occupés, selon le mode d'occupation, Canada, régions[1] urbaines et rurales, 1971



(1) Ranked in descending order of urbanization level. — Classées en ordre décroissant d'urbanisation.

Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.3-2, Table 4. — Recensement du Canada de 1971, bull. 2.3-2, tableau 4.

Quebec's lower than expected proportion of owned dwellings may be due to economic reasons as well. Although there are many similarities between Quebec and Ontario, particularly in the sense that both regions have been highly urbanized for a long time, Quebec has embarked on a programme of economic development only in comparatively recent times. With a high level of urbanization, but without an accompanying high level of industrialization, it is perhaps understandable that Quebec has an even lower proportion of owned dwellings than would be predicted by extrapolating the urbanization pattern found in other regions.

Au Québec, la faible proportion de logements possédés peut être attribuable également à des raisons économiques. Le Québec et l'Ontario se ressemblent sous de nombreux aspects (ces deux régions sont, en particulier, très urbanisées depuis longtemps), mais le Québec n'a instauré un programme d'expansion économique qu'assez récemment. Il est donc compréhensible que la proportion de logements possédés au Québec soit encore plus faible qu'on ne le prévoyait par extrapolation, puisque son industrialisation n'est pas encore à la mesure de son urbanisation.

The next proposition to be considered here is that rural-urban differences in tenure composition at the regional level will parallel those found at the national level. Examining Figure 9 again, it is evident that the proportion of rented dwellings was smaller in rural than in urban areas for all regions, except the Northwest Territories. Here, the proportions were 36% owned, 64% rented in urban areas, and 33% owned, 67% rented in rural areas.

Les différences entre les répartitions urbaine et rurale des logements selon le mode d'occupation observées dans chaque région correspondent-elles à celles que l'on a relevées à l'échelle du pays? La figure 9 révèle que la proportion de logements loués est plus faible en milieu rural dans toutes les régions, sauf dans les Territoires du Nord-Ouest où les logements possédés et loués interviennent dans des proportions de 36 % à 64 % respectivement dans les villes, contre 33 % et 67 % à la campagne.

While the Northwest Territories again run counter to the pattern expected on the basis of urbanization theory, perhaps the previously used explanation applies here as well: if miners and others living in company-maintained quarters drive up the proportion of rented dwellings, then the bulk of this influence would be felt, not in urban areas, but in the rural areas where the bulk of these quarters are to be found. As a result, the proportions of rural rented dwellings would come to exceed the proportion of urban rented dwellings.

Les Territoires du Nord-Ouest s'écartent une fois de plus du modèle fourni par la théorie de l'urbanisation, mais les motifs déjà invoqués expliquent peut-être encore cette divergence: s'il est vrai que la proportion de logements loués dépasse les prévisions parce qu'un grand nombre de mineurs et d'autres personnes vivent dans des logements fournis par leur employeur, ce phénomène se manifestera surtout dans les régions rurales, où sont regroupés la plupart des logements de ce genre. La proportion de logements loués en milieu rural dépassera alors la proportion de logements loués dans les centres urbains.

The third potential trend in the data, which urbanization theory tells us to look for, concerns the relative size of rural-urban differences between one region and another. However, there was a lack of clear tendencies in either the urban or rural tenure data, and as a result there was no clear pattern concerning the magnitude of rural-urban differences at the regional level (see Figure 9).

La théorie de l'urbanisation fait état d'une troisième tendance possible, à savoir l'ampleur des disparités entre les zones urbaines et rurales d'une région à l'autre. Toutefois, comme les données sur le mode d'occupation des logements selon la catégorie d'habitat ne font pas ressortir de tendance marquée, on ne peut se prononcer à cet égard. (Consulter la figure 9.)

Perhaps tenure composition is an ill-suited variable to illustrate urbanization's impact at the regional level. Or, perhaps comparisons across regions, unlike urban-rural comparisons within regions, are fraught with difficulties because of the unique conditions (e.g., geography, history, economic base, housing policies and programmes) specific to each geographic area. In any case, we will have to leave the issue unresolved, stating simply that, unlike some of the other housing characteristics examined in this Profile, the correlation between a region's level of urbanization and the magnitude of its rural-urban differences in tenure composition is not particularly noteworthy.

Il est possible que le mode d'occupation des logements ne témoigne qu'imparfaitement de l'incidence de l'urbanisation dans les régions. Peut-être aussi les comparaisons entre les régions, contrairement aux comparaisons entre les zones urbaines et rurales au sein des régions, sont-elles hérissées de difficultés imputables aux particularités que présente chaque région géographique (par ex., géographie, histoire, économie, politiques et programmes en matière de logement). Faute d'élucider ce problème, concluons simplement que, contrairement à certaines autres caractéristiques du logement analysées dans le cadre de cette étude, le rapport entre le niveau d'urbanisation d'une région et l'ampleur des différences entre ses zones rurales et urbaines n'offre pas d'intérêt particulier.

3.3.2 Type composition – Because of their land requirements, cost and similar reasons cited in this section's introduction, single detached dwellings should proportionately decrease as the level of urbanization in a region increases. Conversely, apartment-type dwellings should proportionately increase with increasing levels of urbanization. However, the data indicate that these expected patterns are more apparent for apartments than for single detached dwellings.

Figure 10 shows that the proportion of apartments in each region consistently increased with increasing urbanization levels, from a low of 16% in the Northwest Territories to a high of 27% in Ontario – with the exception of Quebec. In Quebec, apartments accounted for a formidable 40% of the occupied dwelling stock.[26] This finding is due, no doubt, to the prevalence of a type of urban housing unique to Quebec: rows of adjoining two- or three-storey apartments with outside stairs to the upper stories.

For single detached dwellings, the expected trend is evident for Quebec (40% single detached), British Columbia (68%), the Prairies (74%) and the Atlantic (73%). But Ontario is higher (61%) and the Northwest Territories lower (67%) than one would expect, if this trend were solely due to differences in urbanization levels. Although it is apparent that single detached and single attached dwellings exhibit the expected urbanization patterns when considered jointly, it is also probable that, as with tenure, urbanization level is not the only factor influencing regional differences in type composition. In fact, it would be rather surprising if it was.

Some of these other considerations have already been mentioned in relation to tenure composition. Geography, history of settlement and development, economic base and housing programmes would undoubtedly operate in a manner which would produce deviations from the pattern expected on the basis of urbanization alone. For example, perhaps Ontario has had a history of housing programmes whose success may be measured by the degree of deflection in the

[26] Note that, although there is a significant level of response bias in the figures for structural type of dwelling, particularly for the large urban centres of Quebec, this anomaly is not attributable to it. Respondent error in classifying type of dwelling actually resulted in an understatement of the number of apartments. For more information, please refer to 1971 Canadian Census Bul. 2.3-1 and 2.4-1 and the report by Alford (1973).

3.3.2 Répartition des logements selon le genre de construction – Le nombre de logements individuels non attenants devrait diminuer au fur et à mesure que le niveau d'urbanisation augmente dans une région, compte tenu de la superficie nécessaire à leur construction, des prix et de facteurs semblables exposés dans l'introduction. Réciproquement, le nombre d'appartements devrait s'accroître proportionnellement au niveau d'urbanisation. Les données révèlent cependant que ces tendances se manifestent davantage dans le cas des appartements que des logements individuels non attenants.

La figure 10 montre que la proportion d'appartements augmente uniformément en fonction du niveau d'urbanisation dans chaque région – abstraction faite du Québec – s'établissant à 16 % seulement dans les Territoires du Nord-Ouest et à 27 % en Ontario. Au Québec, les logements sont intervenus dans la proportion considérable de 40 % du parc de logements occupés[26]. Ce phénomène tient indubitablement à la prédominance d'un genre de construction propre aux villes du Québec: les rangées d'appartements attenants de deux ou trois étages dont les étages supérieurs sont accessibles au moyen d'escaliers extérieurs.

Dans le cas des logements individuels non attenants, la tendance prévue se manifeste au Québec (40 %), en Colombie-Britannique (68 %), dans les Prairies (74 %) et dans les provinces de l'Atlantique (73 %). Toutefois, l'Ontario et les Territoires du Nord-Ouest s'écartent du modèle; en effet, la proportion de logements individuels non attenants dépasserait les prévisions en Ontario (61 %) et se chiffrerait en deçà (67 %) dans les Territoires du Nord-Ouest, si cette tendance dépendait uniquement des écarts entre les niveaux d'urbanisation. La répartition des logements individuels, attenants ou non, semble s'inscrire dans le cadre prévu lorsqu'on étudie les deux types à la fois, mais, comme dans le cas du mode d'occupation, il se peut que le niveau d'urbanisation ne constitue pas le seul facteur qui influe sur les disparités régionales en ce qui concerne le genre de construction. De fait, il serait plutôt étonnant qu'il en soit autrement.

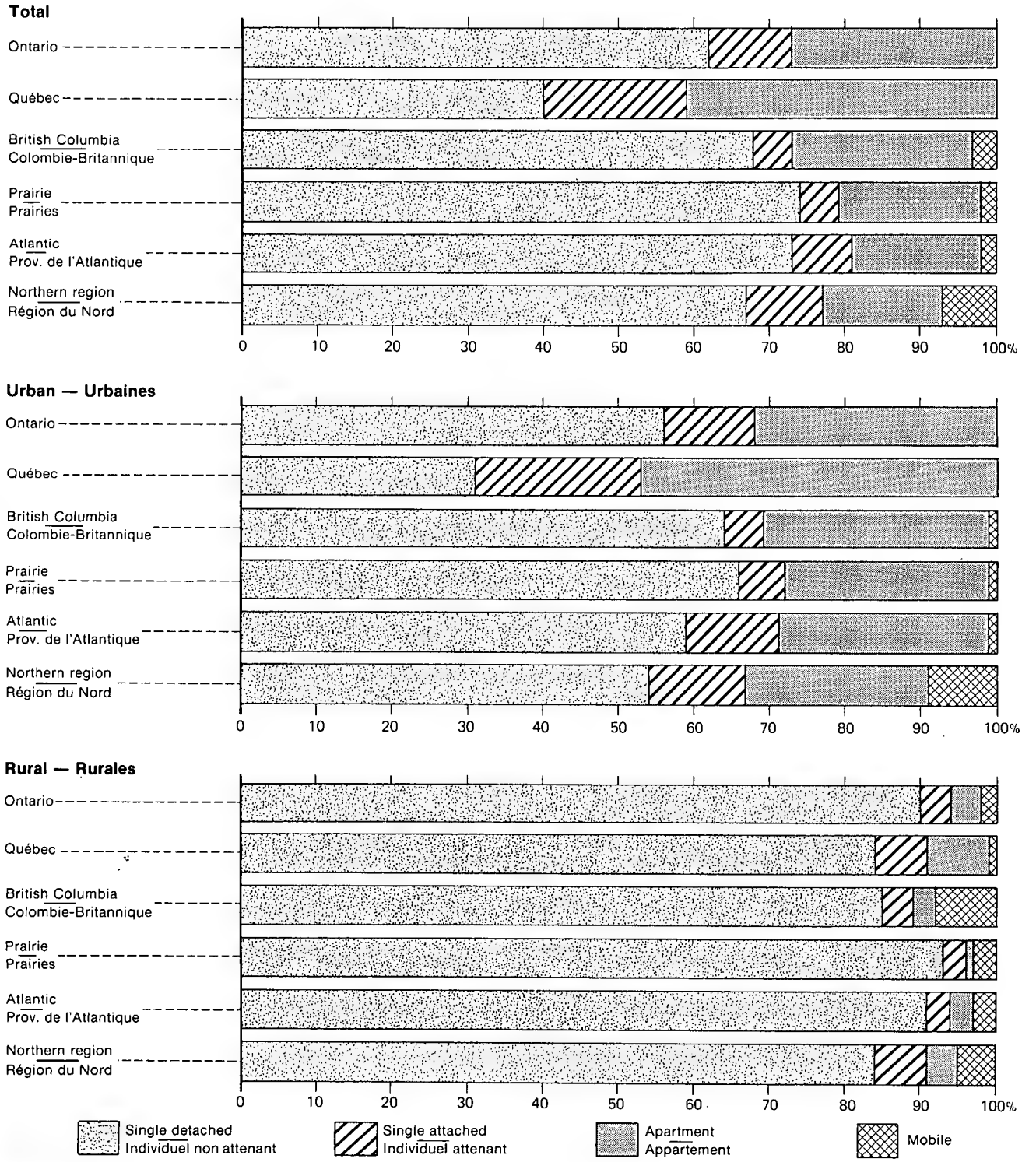
On a déjà traité de quelques-unes de ces questions en ce qui concerne le mode d'occupation des logements. La géographie, l'histoire de la colonisation et du développement, l'appareil économique et les programmes domiciliaires modifient certainement la structure théorique qu'on peut établir en se fondant sur la seule urbanisation. Par exemple, il est possible que les programmes domiciliaires de tradition en Ontario aient contrecarré l'évolution en direction des logements de forte densité et qu'on puisse

[26] Soulignons que les données sur le genre de construction, en particulier dans les grands centres urbains du Québec, sont entachées d'un biais important, mais que cette erreur n'explique en rien la proportion anormalement élevée d'appartements. Les erreurs de réponse se sont en réalité traduites par une sous-représentation de ces logements. Pour obtenir de plus amples renseignements, consulter les bull. 2.3-1 et 2.4-1 du recensement du Canada de 1971 ainsi que le rapport de M. Alford (1973).

Figure 10

Percentage Distribution of Occupied Dwellings by Structural Type, for Regions[1] of Canada, Urban and Rural, 1971

Répartition en pourcentage des logements occupés, selon le type de construction, Canada, régions[1] urbaines et rurales, 1971



(1) Ranked in descending order of urbanization level. — Classées en ordre décroissant d'urbanisation.

Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.3-2, Table 4. — Recensement du Canada de 1971, bull. 2.3-2, tableau 4.

trend toward high-density dwellings; perhaps Ontario's considerable industrialization has generated the capital required by both home-owners and home-builders to offset urbanization's pressures. Perhaps one could also say that the Northwest Territories' unique climatic conditions and transient labour problems have combined to increase the proportion of attached and mobile dwellings at the expense of single detached dwellings. Alternatively, one could say that perhaps Quebec and the Prairies are the exceptions. Quebec, because of its uniquely styled urban housing, may have a lower percentage of single detached dwellings than even urbanization theory would predict, while the Prairies, with few land constraints placed on urban expansion, may have an even higher than expected proportion of single detached dwellings.

Nor is urbanization the sole factor influencing dwelling-type composition in the rural and urban components of regions. True, Figure 10 indicates that rural-urban differences within regions reflect the same pattern found at the national level, namely lower proportions of apartment dwellings in rural than in urban areas. But rural-urban differences across regions do not always exhibit the pattern predicted by urbanization theory.

Urban-rural differences in the proportion of occupied dwellings which were apartments consistently increased with increasing regional urbanization levels for the Northwest Territories (20%), the Atlantic (25%), the Prairies (26%), British Columbia (27%) and Ontario (28%). At 40%, Quebec was again the exception. The data also indicate that this pattern is due to changes in the urban component of regions. In contrast, the rural components remained quite constant when compared across different regional urbanization levels. Thus rural-urban differences in type composition increase with increases in urbanization level, and the pattern is due to changes taking place in urban areas which leave rural areas relatively untouched.

3.4 Historical Trends

There are certain expectations which one could have about the nature of the changes in type and tenure over the 1961 - 1971 period. One expectation is that the composition of the occupied dwelling stock has altered in the direction of more rented and apartment-type dwellings; conversely, owned and single

en mesurer le succès au degré d'écart de cette province par rapport à la tendance générale. Peut-être aussi son fort niveau d'industrialisation a-t-il donné aux propriétaires de maisons et aux entrepreneurs en construction les moyens financiers de compenser les pressions de l'urbanisation. On peut supposer que le climat unique des Territoires du Nord-Ouest et les problèmes de main-d'oeuvre provisoire auxquels cette région fait face ont favorisé l'augmentation du nombre de logements attenants et de logements mobiles au détriment des logements individuels non attenants. On pourrait également avancer que ce sont le Québec et les Prairies qui font exception à la règle. En effet, il se peut que le Québec enregistre une plus faible proportion de logements individuels non attenants que le laisse prévoir la théorie de l'urbanisation en raison du caractère particulier des logements urbains de cette province tandis que dans les Prairies, la proportion de logements de ce genre dépasserait les mêmes prévisions, car la croissance urbaine n'est pas freinée par des pénuries de terrain.

L'urbanisation ne constitue certes pas le seul facteur qui influe sur le genre de construction des logements dans les zones urbaines et rurales. La figure 10 fait ressortir que l'écart entre ces zones à l'intérieur d'une région coïncide avec les différences observées à l'échelle du pays, c'est-à-dire que les appartements interviennent dans des proportions moindres en milieu rural. Néanmoins, les variations selon la catégorie d'habitat relevées d'une région à l'autre ne correspondent pas toujours à la tendance prévue par la théorie de l'urbanisation.

Si l'on considère la proportion des logements occupés que représentent les appartements, on constate que les différences entre les milieux urbain et rural s'accentuent uniformément en fonction du niveau d'urbanisation des régions; ainsi, ces proportions se chiffrent respectivement à 20 %, 25 %, 26 %, 27 % et 28 % dans les Territoires du Nord-Ouest, dans les provinces de l'Atlantique, dans les Prairies, en Colombie-Britannique et en Ontario. Encore une fois, le Québec, où les appartements totalisent 40 % du parc de logements, constitue l'exception à la règle. Les statistiques révèlent également que cette tendance est attribuable à des variations régionales du tissu urbain. Par contre, les éléments ruraux sont restés assez stables, quel que soit le niveau régional d'urbanisation considéré. Les différences entre le genre de construction dans les zones rurales et urbaines s'accentuent donc en fonction du niveau d'urbanisation. Ce phénomène découle à la fois des transformations des centres urbains et de la stabilité relative des régions rurales.

3.4 Tendances chronologiques

On peut énoncer certaines hypothèses sur la nature des changements intervenus dans le genre de construction et le mode d'occupation des logements de 1961 à 1971. En premier lieu, le nombre de logements loués et d'appartements du parc de logements occupés augmente, au détriment des logements possédés et des logements

detached dwellings should have proportionately declined. A closely related expectation is that, although apartments and rented dwellings make up minority proportions of the dwelling stock, their rates of increase have exceeded those of owned and single detached dwellings. The data contained in this section's introduction substantiate these expectations. (See Figures 2 and 3.)

Of more concern at the moment is the way in which rural-urban differences have changed over time. On the basis of historical consistency, one would expect the same pattern of rural-urban differences in type and tenure composition to prevail in 1961 as in 1971, but one would also expect that differences in the rates of urban and rural change would have produced a change in the magnitude of rural-urban differences. The data presented below tend to bear out these expectations.

Table 1 displays the proportion of owner-occupied dwellings in Canada, urban and rural, in both 1961 and 1971. It can be readily seen that, in both years, owner-occupied dwellings accounted for a greater proportion of the stock in rural than in urban areas. One may also impute from these data that the rate of change was greater in urban than in rural areas: the 1961 - 1971 percentage difference was - 5% (54% - 59%) in urban areas versus only - 1% (82% - 83%) in rural areas. Since the proportion of owner-occupied dwellings was smaller in urban areas to

individuels non attenants. Dans le même esprit, les appartements et les logements loués ne constituent encore qu'une faible proportion du parc, mais leur taux d'augmentation a dépassé celui des logements possédés et des logements individuels non attenants. Les données figurant dans la présente section corroborent ces hypothèses. (Consulter les figures 2 et 3.)

L'évolution des différences entre les zones urbaines et rurales présente un intérêt plus vif dans l'immédiat. On pourrait s'attendre que les mêmes tendances se dégagent en 1961 et en 1971 en ce qui concerne les différences entre le genre de construction et le mode d'occupation dans les centres urbains et les zones rurales pour des raisons de simple cohérence historique, mais on peut également prévoir que l'écart entre les progressions urbaines et rurales se répercutera sur l'ampleur des différences entre les deux genres de régions. Les données présentées ci-dessous tendent à confirmer ces hypothèses.

Le tableau 1 indique la proportion de logements occupés par leur propriétaire au Canada dans les régions urbaines et rurales en 1961 et en 1971. On peut constater de prime abord que les logements de ce genre interviennent dans une proportion plus grande en milieu rural que dans les régions urbaines. En outre, on peut en déduire que la progression a été plus prononcée dans les villes qu'à la campagne: la variation en pourcentage entre 1961 et 1971 s'élève à - 5 % (54 % - 59 %) dans les régions urbaines contre - 1 % seulement (82 % - 83 %) dans les régions rurales. Puisque la proportion de logements oc-

TABLE 1. Owner-occupied Dwellings, for Canada, Urban and Rural, 1961 and 1971

TABLEAU 1. Logements occupés par leur propriétaire, Canada, régions urbaines et rurales, 1961 et 1971

Area – Catégorie d'habitat	Owner-occupied dwellings – Logements occupés par leur propriétaire	
	1961	1971
Canada	**3,005,587** (66%)	**3,636,925** (60%)
Urban – Urbaine	1,946,559 (59%)	2,572,885 (54%)
Rural – Rurale	1,059,028 (83%)	1,064,040 (82%)

Source: 1961 Census of Canada, Vol. II, Part 2, Table 10; 1971 Census of Canada, Bul. 2.3-2, Table 4. – Recensement du Canada de 1961, vol. II, partie 2, tableau 10; Recensement du Canada de 1971, bull. 2.3-2, tableau 4.

begin with, this faster rate of decline would imply an increase in the magnitude of rural-urban differences.[27]

cupés par leur propriétaire était plus faible dans les régions urbaines au départ, ce fléchissement plus rapide accentuerait les disparités entre les régions urbaines et rurales[27].

TABLE 2. Occupied Single Detached Dwellings, for Canada, Urban and Rural, 1961 and 1971

TABLEAU 2. Logements individuels non attenants occupés, Canada, régions urbaines et rurales, 1961 et 1971

Area – Catégorie d'habitat	Occupied single detached dwellings – Logements individuels non attenants occupés	
	1961	1971
Canada	2,978,501 (65%)	3,591,770 (60%)
Urban – Urbaine	1,832,468 (56%)	2,435,360 (51%)
Rural – Rurale	1,146,033 (90%)	1,156,415 (89%)

Source: 1961 Census of Canada, Vol. II, Part 2, Table 5; 1971 Census of Canada, Bul. 2.3-2, Table 4. – Recensement du Canada de 1961, vol. II, partie 2, tableau 5; Recensement du Canada de 1971, bull. 2.3-2, tableau 4.

Table 2 indicates that much the same pattern of change prevailed for occupied single detached dwellings as for owner-occupied dwellings. In 1961, single detached dwellings made up 56% of the occupied housing stock in urban areas, and 90% in rural areas. By 1971, these proportions had changed to 51% in urban and 89% in rural. The percentage difference between 1961 and 1971 was - 5% in urban areas and - 1% in rural areas. The result is an increase in rural-urban tenure differences.

Le tableau 2 montre qu'une tendance à peu près semblable s'est dégagée dans le cas des logements individuels non attenants occupés. En 1961, ces logements individuels représentaient respectivement 56 % et 90 % du parc de logements occupés dans les régions urbaines et rurales. Vers 1971, ces proportions sont tombées à 51 % dans les centres urbains et 89 % dans les zones rurales. La variation entre 1961 et 1971 s'est donc chiffrée à -5 % dans les régions urbaines et à -1 % dans les régions rurales. La divergence entre les milieux urbain et rural touchant le mode d'occupation des logements s'est donc renforcée.

[27] It would be possible to take this analysis a step further in a more technical study than a Profile. One could say by how much rural-urban differences had increased or decreased for a given housing variable, and whether changes in that variable had been greater or lesser than those changes in another variable.

[27] Il serait possible de poursuivre cette analyse dans le cadre d'une étude plus technique que celle-ci. On pourrait établir dans quelle mesure les différences entre les régions urbaines et rurales se sont accentuées ou atténuées dans le cas d'une variable déterminée et si les changements qui s'y rapportent ont eu un retentissement plus grand qu'en d'autres cas.

IV. FINANCIAL CHARACTERISTICS

4.1 Introduction

The scope of this section is necessarily constrained by the data collected through the 1971 Census. These data include gross rent, cash rent, items included in rent, services in addition to rent, value of owned dwellings, whether the dwelling was mortgaged, and the holder of the first mortgage. Only the three financial variables considered most important are discussed here: monthly cash rent,[28] median dwelling value[29] and mortgages.[30]

The cost of housing is probably the most pertinent housing issue in Canada today. There are two reasons for this. First, cost is one of housing's most visible attributes and, secondly, it is the one which incurs the greatest concern.[31] Some indication of the degree of importance of housing cost may be obtained from family expenditure analyses (see Dennis and Fish, 1972, pp. 58 and 59), where it appears that not only is housing expensive, but – to quote the old adage – the poor pay more. And high as they are, shelter costs are rapidly becoming higher (Dennis and Fish, 1972, pp. 74 - 77).

If this is the situation regarding shelter costs, what then of the reasons for it?[32] Perhaps the best place to begin is with a general statement concerning the four major components of construction costs: land, materials, labour and financing.[33] Each of these bears

[28] The Canadian census defines CASH RENT as the dollars amount required to secure occupancy, but not ownership, of a dwelling for the month prior to enumeration day. A "no cash rent" entry implies that persons were receiving lodging in return for services rendered, or from friends, relatives or anyone else, including government agencies, to whom no cash rent was paid. Unlike gross rent, cash rent does not include the amount of separate payments for utilities.

[29] The VALUE of single detached owner-occupied non-farm dwellings refers to the amount expected by the owner if the dwelling were to be sold to a willing buyer.

[30] Census data on MORTGAGES refer to all debts on single detached owner-occupied non-farm dwellings, regardless of the person or organization to whom the mortgage payments were made.

[31] By comparison, the availability, quality and features of housing fade into insignificance as salient issues.

[32] Many attempted explanations may be found in the literature on economics and public policy, but it is not the purpose of this study to reproduce them here. Rather, the following discussion attempts to illustrate how the urbanization process might be viewed as the underlying reason behind much of the recent increases in shelter costs.

[33] One of the most thorough studies puts the component cost of the structure itself at 42% to 62% of the sales price of a single detached dwelling (Eaves, 1969). Costs of the site, site improvements, marketing, financing, supervision, overhead and profit account for the remainder.

IV. CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES

4.1 Introduction

La portée de la présente section sera, bien entendu, limitée par la nature des données recueillies à l'occasion du recensement de 1971. Celles-ci font état du loyer brut et en espèces, des services compris et non compris dans le loyer ainsi que de la valeur des logements possédés. Elles indiquent en outre l'existence ou l'absence d'hypothèques et l'identité du détenteur de la première hypothèque. Nous traiterons uniquement des trois variables jugées les plus importantes, à savoir le loyer mensuel en espèces[28], la valeur médiane du logement[29] et les hypothèques[30].

De nos jours, le coût du logement constitue probablement le principal sujet d'attention dans ce domaine au Canada, pour deux raisons: d'abord, c'est l'une des caractéristiques du logement les plus faciles à observer et ensuite, c'est ce dont on se préoccupe le plus[31]. Les analyses portant sur les dépenses des familles (consulter MM. Dennis et Fish, 1972, pp. 58 et 59) témoignent de l'importance accordée à cet aspect: elles révèlent que non seulement le logement coûte cher, mais encore – comme le veut la tradition – que ce sont les économiquement faibles qui en souffrent le plus. Pour couronner le tout, les dépenses au titre du logement, déjà si élevées, augmentent rapidement (Dennis et Fish, 1972, pp. 74 - 77).

Comment expliquer cette situation[32]? Peut-être serait-il préférable d'aborder le sujet en faisant des observations générales sur les quatre principales composantes des frais de construction: le terrain, les matériaux, la main-d'oeuvre et le financement[33]. Chacune

[28] Au sens du recensement du Canada, le LOYER EN ESPÈCES désigne la somme versée pour avoir le droit d'occuper un logement (sans en être le propriétaire) pendant le mois précédant le jour du dénombrement. "Pas de loyer en argent" signifie que le logement est fourni en retour de services rendus, ou gratuitement par un ami, un parent ou quelqu'un d'autre, y compris un organisme public qui ne reçoit pas de loyer en espèces. Contrairement au loyer brut, le loyer en espèces ne comprend pas les paiements au titre des services publics.

[29] La VALEUR d'un logement individuel non attenant non agricole occupé par son propriétaire désigne le montant que s'attendrait de recevoir le propriétaire s'il vendait le logement à un acheteur libre.

[30] Les données du recensement sur les HYPOTHÈQUES portent sur toute dette grevant un logement individuel non attenant non agricole occupé par son propriétaire, quel que soit la personne ou l'organisme à qui ont été faits les versements sur l'hypothèque.

[31] En comparaison, la disponibilité, la qualité et les caractéristiques du logement perdent tout intérêt.

[32] Les ouvrages traitant d'économique et de politique renferment sans doute de nombreuses explications à ce propos, mais nous n'entendons pas en faire un exposé dans le cadre de cette étude. Les commentaires présentés ici visent plutôt à illustrer la façon dont l'urbanisation pourrait justifier une bonne part des hausses récentes du coût des logements.

[33] Selon une étude très approfondie, le prix de la construction en soi représente de 42 % à 62 % du prix de vente d'un logement individuel non attenant (Eaves, 1969). Le coût du terrain et de son embellissement, de la mise en marché, du financement et de la surveillance, les frais généraux et les bénéfices rendent compte de la proportion restante.

multiple relationships to the various aspects of urbanization. For the sake of simplicity, however, land is discussed primarily in terms of the demographic aspect, materials and labour in terms of the economic and financing in terms of the social.

The importance of land as a component of housing cost cannot be underestimated.[34] On the other hand, land values are highly susceptible to the influence of population concentration. The explanation lies in the very nature of population concentration, which places a premium on land within or adjacent to an area of concentration. Land is, by definition, a scarce resource in these areas. Competition for residential land is a direct consequence of both the pressures of population concentration and the pressures to ease that concentration through outward expansion of built-up areas. In addition, the comparatively high urban rates of family and household formation increase shelter costs by increasing housing demand.[35]

Other factors contributing to increased urban land values are land use competition, site preparation costs, and the social valuation of urban residential areas. Commercial, industrial and recreational land uses contribute cross-market competition in approximate proportion to the degree of concentration. The impact on land values of sewers, water mains and excavations for basements – none of which seem essential outside urban areas – increases as increasing urban size and complexity lead to more stringent land servicing requirements (i.e., formalization). Services of a community nature contribute their own share to the high cost of urban land by increasing its perceived market value.[36]

The economic aspect of urbanization is linked to increased shelter costs through such factors as technological innovation, industrial specialization and differentiation. Technological change leads to housing innovations and improvements which, despite their desirability, inevitably add to shelter costs (Beyer, 1965, p. 127). And, unlike other industries, production

[34] Land prices increased by 66% between 1961 and 1971, and quadrupled since 1950 (Dennis and Fish, 1972, p. 6). As well, the cost of land as a percentage of sales price increased from approximately 15% in 1958 to 20% in 1966 (Eaves, 1969). See also Illing (1968, pp. 148 and 149) and Dennis and Fish (1972, pp. 79 - 81, 161 and 162).

[35] And Grigsby's (1963, p. 167) statement to the effect that the construction industry had difficulty coping with rapid growth in large areas of concentration offers little support for the hope that supply in these areas will sufficiently match demand to hold the line on price increases.

[36] More generally, the social valuation of property location is the essence of neighbourhood or environmental impact on housing prices, what Wilkinson (1973) has called "externalities".

d'elles est liée de multiples façons aux diverses facettes de l'urbanisation. Par souci de simplicité, toutefois, on étudiera le premier point sous l'angle de la démographie, les deuxième et troisième d'un point de vue économique et le dernier, en fonction de son aspect social.

On ne peut sous-estimer l'importance du terrain dans le prix du logement[34]. Par ailleurs, la concentration de la population influe sensiblement sur la valeur des terrains car, de par sa nature même, elle valorise considérablement les terrains situés dans une agglomération ou à proximité. Il y a en effet, par définition, pénurie de terrains dans les agglomérations. La conjugaison des pressions exercées par la concentration de la population et des mesures visant à décongestionner les agglomérations grâce à l'extension de zones bâties à l'extérieur se traduit par une course aux terrains d'usage domiciliaire. De plus, les taux comparativement élevés de constitution de familles et de ménages dans les villes entraînent une hausse des coûts de logement en provoquant un accroissement de la demande[35].

La concurrence entre les diverses formes d'utilisation du terrain, les coûts d'aménagement et la valeur sociale des zones urbaines domiciliaires contribuent à la hausse des prix des terrains en milieu urbain. La concurrence entre les utilisations commerciale, industrielle et récréative des terrains augmente proportionnellement au degré de concentration. L'existence de services d'égouts, de conduites d'alimentation en eau et d'excavations pour les sous-sols – qui ne semblent pas indispensables à l'extérieur des centres urbains – a une incidence de plus en plus forte sur la valeur des terrains au fur et à mesure que la ville gagne en taille et en complexité, accentuant les exigences en matière de raccordement aux services publics (c.-à-d. la formalisation). Les services publics contribuent au coût élevé des terrains dans les villes en augmentant leur valeur marchande[36].

L'aspect économique de l'urbanisation se répercute sur le coût des logements par le biais de facteurs comme l'innovation technologique, la spécialisation et la différenciation industrielles. En effet, l'évolution technologique donne lieu à des innovations qui, quoique souhaitables, provoquent forcément une hausse du coût des logements (Beyer, 1965, p. 127). Contrairement à ce qui

[34] Le prix des terrains a affiché une hausse de 66 % de 1961 à 1971 et a quadruplé depuis 1950 (Dennis et Fish, 1972, p. 6). De 1958 à 1966, sa part du prix de vente est passée de quelque 15 % à 20 % (Eaves, 1969). Consulter également les ouvrages de MM. Illing (1968, pp. 148 et 149) ainsi que de MM. Dennis et Fish (1972, pp. 79 - 81, 161 et 162).

[35] Selon M. Grigsby (1963, p. 167), l'industrie du bâtiment parvient difficilement à faire face à la croissance rapide des grands centres urbains. Il est donc peu probable que l'offre et la demande s'équilibrent suffisamment pour endiguer la hausse des prix en milieu urbain.

[36] De façon plus générale, la valeur que la société attache à l'emplacement de la propriété constitue le fondement de l'incidence du voisinage ou de l'environnement sur le prix des logements, phénomène désigné sous le nom de *"externalities"* par Wilkinson (1973).

costs for housing have not reduced through advances in technology. Two reasons stand out: the housing industry as a whole has failed to take full advantage of the innovation available to it, and the advantages of efficient production methods are, of necessity, only partially available to the construction industry (Meyerson, Terrett and Wheaton, 1962, pp. 134 - 149). Industrial specialization and differentiation also increase shelter costs. A number of diverse, specialized trades interface for the production of housing, giving rise to a complex infra-structure with necessary profit taking at each link in the lengthy chain.[37] Finally, industrialization leads to increased personal income, which increases shelter costs because of both increased production and operating costs for the home-builder[38] and increased demand factors in the housing market.

The one social aspect of urbanization considered here is the impact of formalization (rational bureaucracy).[39] The most visible areas of change have been in terms of the structure of housing finance. In turn, some of these elements have undoubtedly had an impact on shelter costs. For example, zoning ordinances serve to protect land values from declining, or even to increase them in some cases. Property taxes also influence the costs of land holding and home ownership. Either directly or indirectly, financial policies frequently manipulate the residential construction industry so as to stimulate the economy as a whole, but at the expense of shelter costs (Dennis and Fish, 1972, pp. 83 - 85). Financial policies also help determine the interest rates set on loans and mortgages, which in turn also influence production costs, land-holding costs and home-ownership costs. In addition, financial policies and government acts help determine the availability of funds for mortgages and loans which influence the supply and demand side of housing costs.

[37] Furthermore, the localized nature of the construction industry acts as a deterrent to increased rationalization of this infra-structure, in terms of communications, economies of scale and other elements which would ideally lead to cost reductions (Meyerson, Terrett and Wheaton, 1962, pp. 99 - 117).

[38] Construction wages increased by 74% during the 1961 - 1971 decade (Dennis and Fish, 1972, p. 6), and contribute in the range of 40% to 45% of total building cost for conventional housing (Eaves, 1969).

[39] It should be pointed out that formalization and other aspects of urbanization are not just of historical interest: even today, it is easier to obtain a mortgage in an urban area than in a rural one, and easier still in a large urban area (Dennis and Fish, 1972, pp. 279 - 283).

se passe dans le cas des autres industries, les progrès technologiques n'ont pas amené de baisse des coûts de production. Deux facteurs interviennent dans cette situation: d'une part, l'industrie du logement dans l'ensemble n'a pas su tirer le meilleur profit des progrès réalisés et d'autre part, l'industrie du bâtiment, par la force des choses, jouit en partie seulement des avantages offerts par les méthodes efficaces de production (Meyerson, Terrett et Wheaton, 1962, pp. 134 - 149). La spécialisation et la différenciation industrielles font également grimper le prix des logements. Comme la production de logements relève d'une gamme de métiers spécialisés, elle engendre une infrastructure complexe dans le cadre de laquelle des bénéfices doivent être attribués à chaque maillon d'une chaîne interminable[37]. Enfin, l'industrialisation s'accompagne d'une hausse du revenu des particuliers qui entraîne une augmentation du prix des logements en raison de la progression des coûts de production et d'exploitation que doivent absorber les entrepreneurs en construction[38] et de l'augmentation de la demande sur le marché de l'habitation.

Nous nous bornerons à étudier un aspect social de l'urbanisation, soit l'incidence de la formalisation (bureaucratie rationnelle)[39]. Les changements les plus manifestes se sont opérés dans la structure de financement des logements. En contrepartie, certains éléments ont indubitablement influé sur le coût des logements. À titre indicatif, les règlements de zonage permettent de stabiliser la valeur des terrains, voire de l'augmenter dans certains cas. Les impôts fonciers influent aussi sur le coût de propriété des terrains et des maisons. Directement ou indirectement, les politiques en matière de financement agissent fréquemment sur l'industrie de la construction domiciliaire de manière à stimuler l'économie dans l'ensemble, au détriment du coût des logements (Dennis et Fish, 1972, pp. 83 - 85). Elles contribuent aussi à déterminer les taux d'intérêts sur les prêts et les hypothèques, qui influent à leur tour sur les coûts de production et de propriété, qu'il s'agisse de terrains ou d'immeubles. De plus, les politiques financières et les interventions de l'État aident à déterminer l'aise avec laquelle on peut se procurer des fonds au titre d'une hypothèque ou d'un prêt, ce qui se répercute sur le coût des logements en modifiant l'offre et la demande.

[37] De plus, le caractère local de l'industrie du bâtiment gêne les efforts de rationalisation de cette infrastructure, en matière de communications, d'économies d'échelle et d'autres éléments qui, théoriquement, favoriseraient une réduction des coûts (Meyerson, Terrett et Wheaton, 1962, pp. 99 - 117).

[38] Dans le domaine de la construction, les rémunérations ont marqué une avance de 74 % de 1961 à 1971 (Dennis et Fish, 1972, p. 6) et ont figuré pour 40 % à 45 % des coûts totaux de construction des logements ordinaires (Eaves, 1969).

[39] Il convient de souligner que la formalisation et les autres aspects de l'urbanisation ne présentent pas un intérêt seulement historique: même aujourd'hui, il est plus facile d'obtenir un prêt hypothécaire dans un centre urbain que dans une région rurale et il est encore plus facile d'en obtenir un dans un grand centre urbain (Dennis et Fish, 1972, pp. 279 - 283).

4.2 1971 Figures for Canada

In turning to an examination of financial data gathered through the census, it will be useful to first examine the distributions of dwelling value, cash rent and mortgages at the geographic level of Canada. Some understanding of the tendencies and variations within these data is a necessary prerequisite for the following exploration of the general pattern of association between urbanization and the financial characteristics of housing.

Looking first at the distribution of mortgages on owner-occupied non-farm single detached dwellings, Figure 11 shows that 53% of these dwellings were mortgaged: 45% had one mortgage while 8% had more than one. These figures stand as evidence of the thriving residential mortgage market during the post-war period in Canada. As is also shown in Figure 11, the holders of first mortgages were predominantly institutional lenders, such as banks, insurance, loan, trust and mortgage companies. Together they accounted for 63% of all first mortgages in Canada. Private individuals, government sources and other sources, such as credit unions, made up the remainder.

Secondly, the median value of single detached owner-occupied non-farm dwellings was $19,020 for Canada as a whole in 1971 (Figure 12). Fourteen per cent of these dwellings had a value of less than $7,500, while another 14% had values in excess of $32,500. While reasonably symmetrical at the two tails, the distribution reveals wide variations in housing prices. Expensive dwellings (that is, expensive in the context of the market conditions that existed in 1971) were as numerically frequent as were dwellings one-fifth their value. These figures indicate that there was a wide range of commonly found dwelling values in 1971.

Turning to 1971 rent figures for Canada as a whole, the average (mean) cash rent for tenant-occupied non-farm dwellings was $110 per month (Figure 13). As can be seen from the graph, 68% of these rented dwellings were within $50 of the mean, and the tails of the cash rent distribution tend to taper off rather sharply. In addition, a small number of rental units (about 4%) were occupied on a "no cash rent" basis. Probably most of these living quarters were provided by relatives, or in exchange for services rendered. For purposes of comparison, gross rent figures are also included in Figure 13.

In comparing the distributions of cash rent and expected value, it is evident that they exhibit quite different patterns. There is much more of a central tendency in the cash rent distribution; put another way, cash rent tends to be much less variable than

4.2 Chiffres pour 1971 portant sur le Canada

Examinons maintenant les données financières recueillies par le recensement; il serait bon d'étudier en premier lieu la répartition géographique des logements dans notre pays selon la valeur médiane, le loyer en espèces et les hypothèques. Il faut d'abord comprendre dans une certaine mesure les tendances et les variations dont ces données font état avant d'étudier les corrélations générales entre l'urbanisation et les caractéristiques financières du logement.

La figure 11 montre que 53 % des logements individuels non attenants non agricoles occupés par leur propriétaire étaient hypothéqués en 1971; les logements grevés d'une seule hypothèque représentaient 45 % de ces habitations et les logements hypothéqués plusieurs fois, 8 %. Ces chiffres reflètent la prospérité dont a joui le marché des hypothèques domiciliaires après la guerre au Canada. La figure 11 indique également que les détenteurs des premières hypothèques étaient surtout des établissements de prêts comme les banques, les compagnies d'assurance, les sociétés de crédit, les fiducies et les sociétés hypothécaires. Dans l'ensemble, ces institutions détenaient 63 % de toutes les premières hypothèques au Canada; les particuliers, les organes publics et les autres établissements telles les caisses de crédit rendaient compte du reste.

La figure 12 fait ressortir qu'en 1971, au Canada, la valeur médiane des logements individuels non attenants non agricoles occupés par leur propriétaire s'élevait à $19,020. Les logements dont la valeur était inférieure à $7,500 et ceux dont la valeur excédait $32,500 représentaient chacun 14 % de ces habitations. Quoiqu'à peu près symétrique aux deux extrémités, la répartition des logements selon leur valeur médiane n'est guère régulière. En effet, le nombre de logements coûteux (par rapport à la conjoncture de 1971) est égal à celui des logements dont le prix s'établit au cinquième de leur valeur. Ces données témoignent du large éventail de valeurs courantes en 1971.

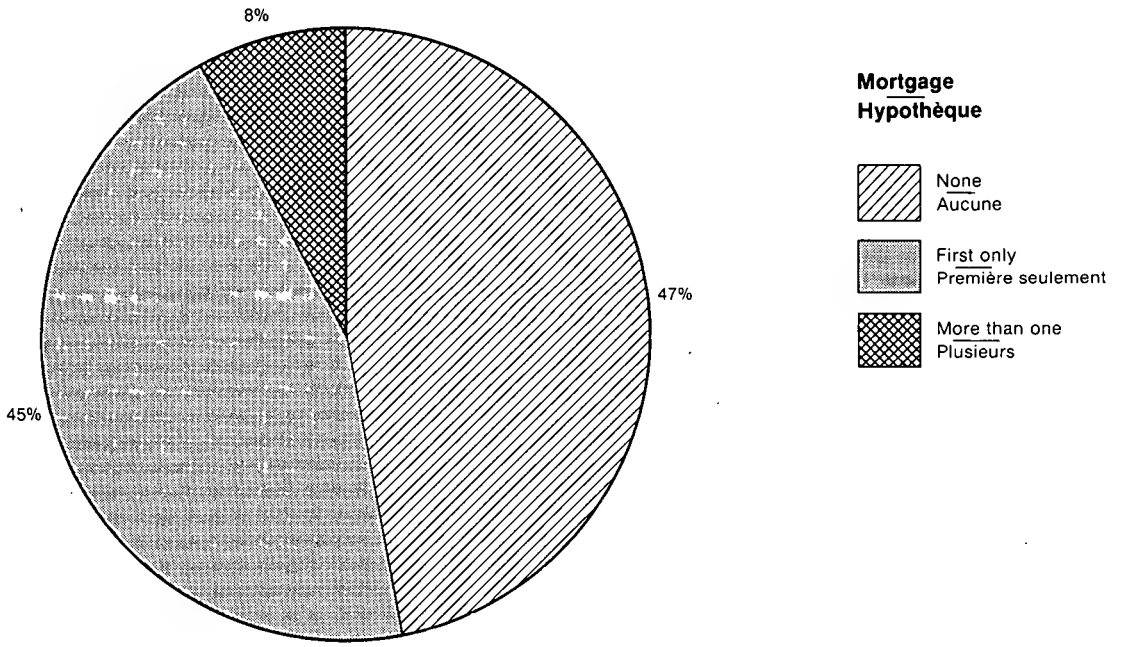
Le loyer mensuel moyen en espèces des logements non agricoles occupés par un locataire se chiffrait à $110 en 1971 (figure 13). On constate que dans 68 % des cas, le loyer ne différait pas de plus de $50 de ce montant et que la courbe de répartition accuse une baisse assez nette aux deux extrémités. Environ 4 % des locataires ne payaient aucun loyer en espèces. La plupart d'entre eux logeaient sans doute chez des parents ou rendaient certains services à leur logeur, en dédommagement. À titre comparatif, on a inséré dans la figure les données portant sur le loyer brut.

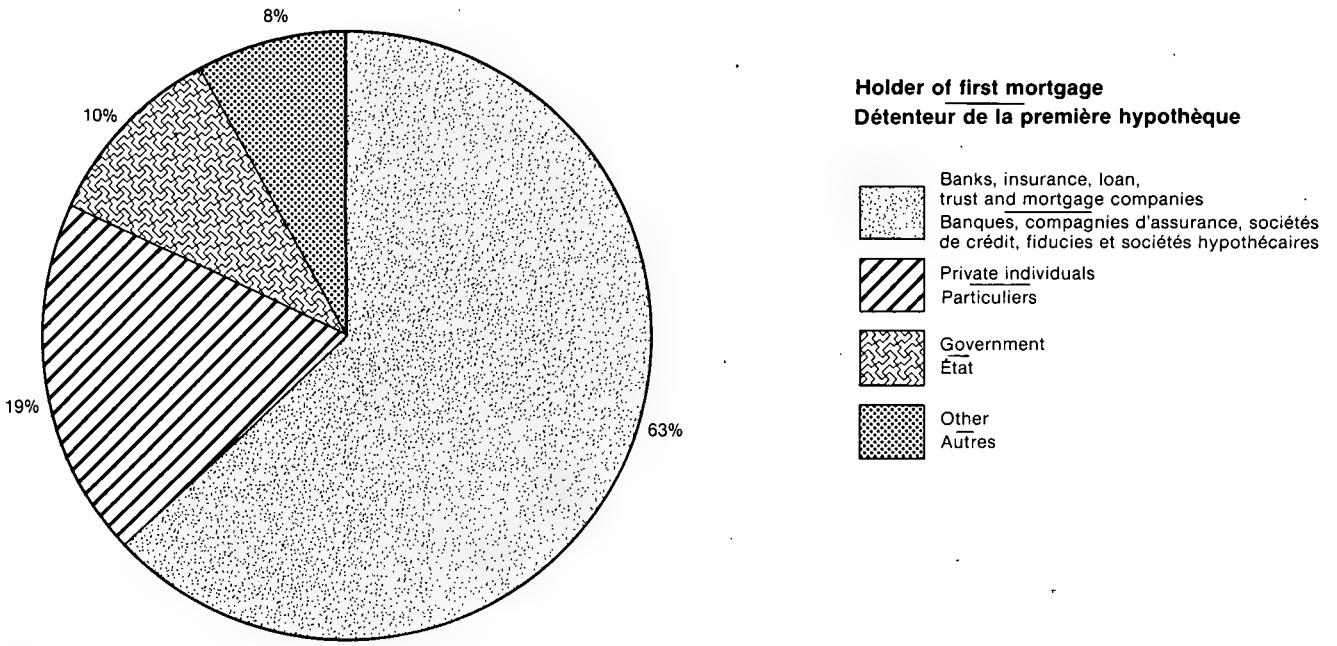
Si l'on compare la répartition des loyers en espèces à celle des valeurs prévues, on observe des différences assez marquées. La première présente une tendance beaucoup plus nette que la seconde, c'est-à-dire que les variations sont beaucoup moins fortes que dans le cas de la valeur

Figure 11

Percentage Distribution of Single Detached Owner-occupied Non-farm Dwellings With and Without a Mortgage and Holder of First Mortgage, for Canada, 1971

Répartition en pourcentage des logements individuels non attenants non agricoles occupés par leur propriétaire, selon le nombre de logements hypothéqués et de logements non hypothéqués et le détenteur de la première hypothèque, Canada, 1971



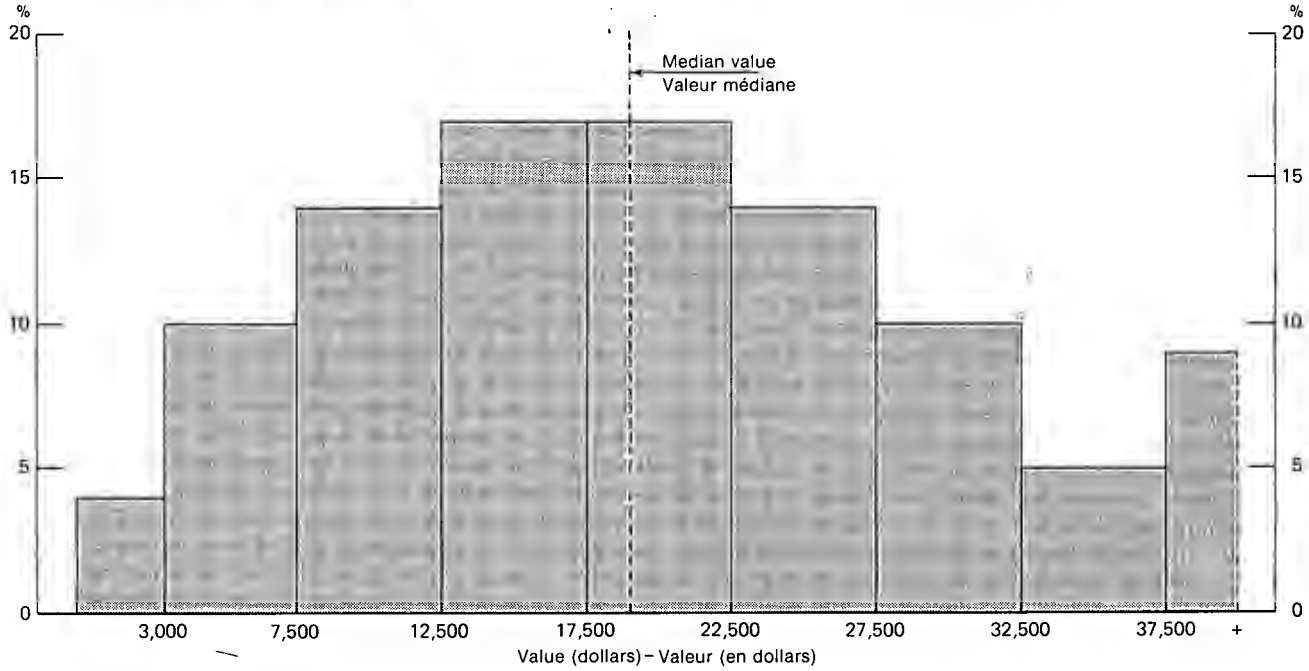


Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.3-7, Table 39. — Recensement du Canada de 1971, bull. 2.3-7, tableau 39.

Figure 12

Percentage Distribution of Single Detached Owner-occupied Non-farm Dwellings by Value of Dwelling, for Canada, 1971

Répartition en pourcentage des logements individuels non attenants non agricoles occupés par leur propriétaire, selon la valeur du logement, Canada, 1971

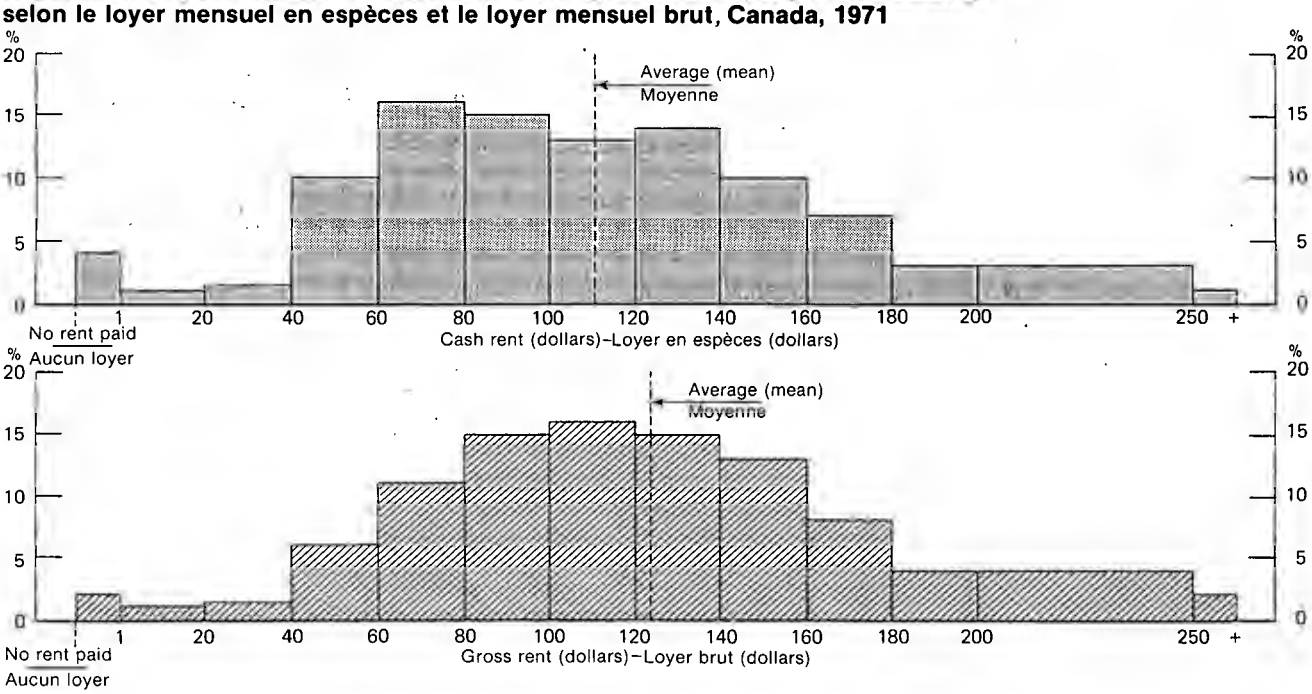


Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.3-7, Table 34. — Recensement du Canada de 1971, bull. 2.3-7, tableau 34.

Figure 13

Percentage Distribution of Tenant-occupied Non-farm Dwellings by Monthly Cash Rent and Monthly Gross Rent, for Canada, 1971

Répartition en pourcentage des logements non agricoles occupés par un locataire, selon le loyer mensuel en espèces et le loyer mensuel brut, Canada, 1971



Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.3-7, Table 44 and unpublished tabulation. — Recensement du Canada de 1971, bull. 2.3-7, tableau 44 et totalisations non publiées.

dwelling value. The reasons for this difference are not readily apparent. Nor should any serious attempt be made to equate the two distributions since they are measures of a small number of fundamentally different things. While cash rent may be a more or less accurate measure of basic housing cost for tenants, value is not. For home-owners, a more accurate measure would be monthly payments of principal, interest and tax (PIT). It would be advisable to keep this point in mind during some of the later discussions in this section.

Their differences notwithstanding, it is evident that the three financial characteristics discussed here are highly correlated. For example, increased housing values will often lead to a concomitant rise in cash rent and a decline in the number of new mortgages being sought. Alternatively, a rise in mortgage rates will partially divert housing demand from owned to rented dwellings, thereby affecting prices and rents, as will an imbalance in the tenure composition of new construction, or supply of housing. The close interaction of these three variables can be better observed in the following examination of rural-urban differentials.

4.3 Rural-Urban Differences

As is to be expected, the value of dwellings in Canada is highly influenced by location. The median value of single detached owner-occupied non-farm dwellings which were located in rural areas of Canada was $10,310 in 1971 – slightly less than half the corresponding median value for urban areas (Figure 14). While quite large, this rural-urban difference in median dwelling value tends to mask the even larger differences to be found when the size of urban centres is taken into account. For example, urban centres with a population in excess of 500,000 had a median dwelling value of $26,902, compared to the median for all urban areas of $21,214. In general, the data contained in Figure 14 indicate that there is quite a substantial, direct relationship between the size of urban centres and the median value of dwellings.

Figure 14 also contains data on average cash rent and the proportion of dwellings with a mortgage. As can be readily seen from these figures, average cash rent tends to react to the impact of rural-urban differentials in the same way as does median dwelling value, but to a lesser degree: average cash rent in rural areas is slightly more than half the average cash rent in urban areas ($71 vs. $113), and average cash rent increases in accordance with increasing urban size groups.

This similarity in the rural-urban patterns of value and rent should not be surprising, given the

des logements. Ce phénomène ne peut s'expliquer d'emblée. Il faut se garder de faire correspondre les deux répartitions, car elles mesurent un petit nombre de facteurs fondamentalement différents. Si le loyer en espèces reflète plus ou moins fidèlement les frais essentiels de logement pour les locataires, il n'en est pas de même de la valeur des logements. Dans le cas des propriétaires de maisons, il serait plus juste de se servir des mensualités versées au titre du capital, de l'intérêt et des impôts (CII). Il faudra tenir compte de cet élément dans la suite de cette section.

Abstraction faite de ces différences, il va sans dire que les trois caractéristiques financières susmentionnées sont étroitement liées. Par exemple, une hausse de la valeur des logements s'accompagne fréquemment d'une augmentation des loyers en espèces et d'une diminution du nombre de demandes de nouvelles hypothèques. Ou encore, une hausse des taux d'hypothèque infléchira en partie la demande des logements possédés aux logements loués. Cette situation financière agit sur les prix et les loyers, comme le ferait un déséquilibre dans la répartition selon le mode d'occupation des nouvelles constructions ou dans l'offre de logements. L'étude des différences entre les régions urbaines et rurales mettra davantage en lumière les corrélations étroites entre ces trois variables.

4.3 Différences entre les régions urbaines et rurales

Comme l'on pouvait s'y attendre, la valeur des logements au Canada dépend grandement de leur emplacement. En milieu rural, la valeur médiane des logements individuels non attenants non agricoles occupés par leur propriétaire s'établissait à $10,310 en 1971, soit un peu moins de la moitié de la valeur médiane des logements situés dans les régions urbaines (figure 14). L'écart entre ces deux chiffres, quoiqu'assez prononcé, tend à dissimuler les différences encore plus nettes qu'on observe si l'on prend en compte l'importance des centres urbains. Par exemple, la valeur médiane des logements situés dans les centres urbains de plus de 500,000 habitants s'élevait à $26,902, alors que la moyenne pour l'ensemble des régions urbaines n'était que de $21,214. En général, les données de la figure 14 font état d'un rapport assez remarquable entre l'importance des centres urbains et la valeur médiane des logements.

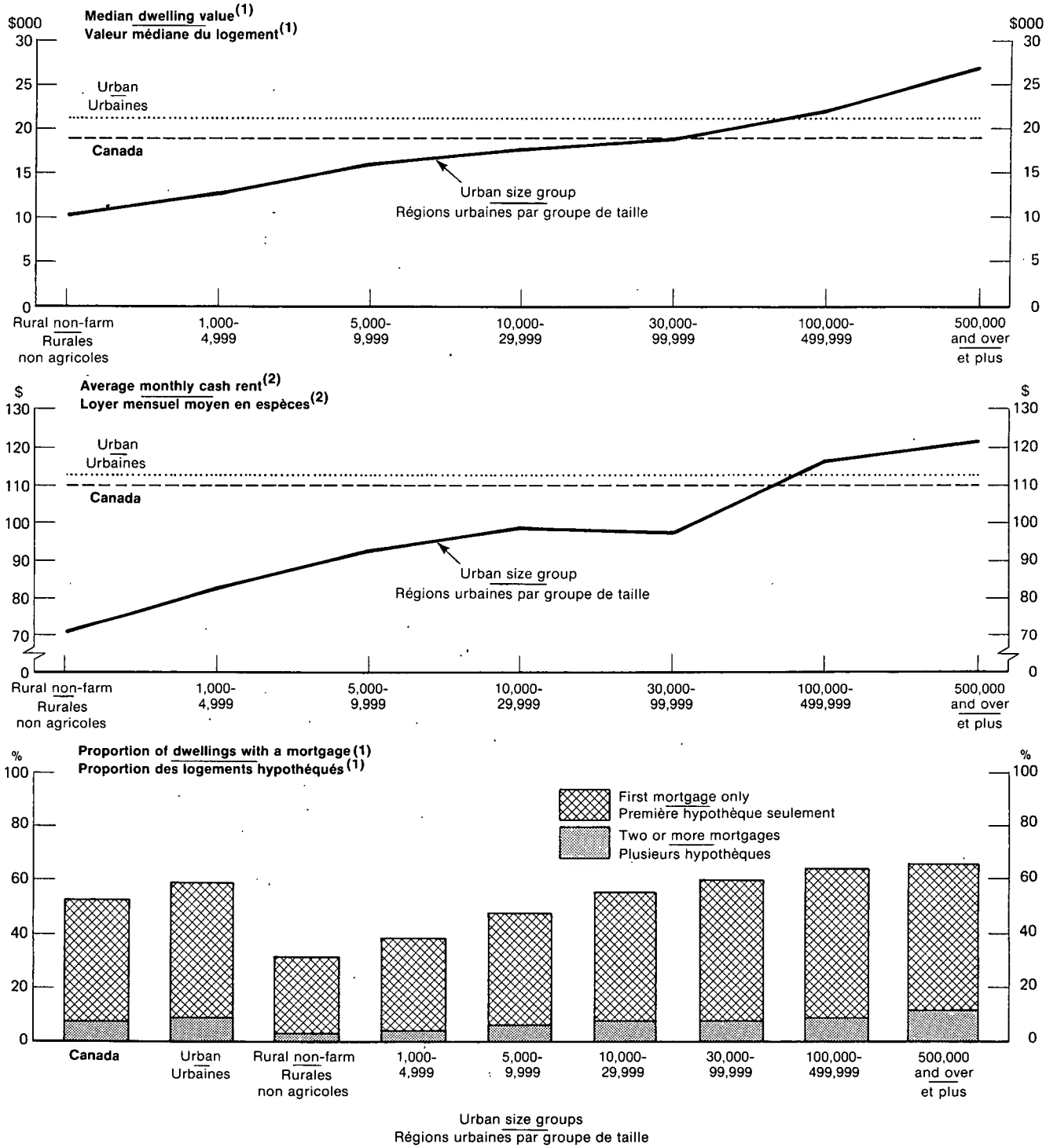
La figure 14 présente également des données sur le loyer moyen en espèces et la proportion de logements hypothéqués. On constate sans peine que l'incidence de la catégorie d'habitat (rural ou urbain) sur le loyer moyen en espèces ressemble à l'effet de cette même caractéristique sur la valeur médiane des logements, quoiqu'elle soit moins marquée: dans les centres urbains, les loyers représentent un peu moins du double des loyers en milieu rural ($113 contre $71) et ils augmentent en fonction de la région.

Compte tenu des remarques présentées dans l'introduction, on ne s'étonnera pas de la similitude des

Figure 14

Median Dwelling Value,[1] Average Monthly Cash Rent[2] and Proportion of Dwellings With a Mortgage,[1] for Canada, Urban Size Groups and Rural Non-farm, 1971

Valeur médiane du logement[1], loyer mensuel moyen en espèces[2] et proportion des logements hypothéqués[1], Canada, régions urbaines par groupe de taille et régions rurales non agricoles, 1971



(1) Applies to single detached owner-occupied non-farm dwellings only. — Concerne seulement les logements individuels non attenants non agricoles occupés par leur propriétaire.
(2) Applies to tenant-occupied non-farm dwellings only. — Concerne seulement les logements non agricoles occupés par un locataire.

Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.3-7, Tables 34, 39 and 44 (revised). — Recensement du Canada de 1971, bull. 2.3-7, tableaux 34, 39 et 44 (révisés).

comments contained in the introduction. Obviously, the same factors that influence one tend to influence the other, and as well rent and value tend to influence each other. Moreover, the greater variability in values than in rents may be explained in terms of the relative impact of a variety of factors, all of which tend to reflect urban-rural differences themselves.

For example, land is less of a cost factor in the production of rented dwellings than it is in the production of owned dwellings. Since the cost of land varies quite considerably with the degree of urban concentration, it follows that the values of owned dwellings will vary more than will the rents of rented dwellings. Other factors to consider are urban-rural quality differences, which might conceivably be greater in owned than in rented dwellings, and the impact of owner-constructed homes in terms of possibly lowering the median value for less urbanized areas. Because of a variety of reasons like these, it can readily be seen that the impact of increasing urban scale on rents and values is the same in kind, but different in degree.

Turning next to the distribution of mortgages, Figure 14 indicates that much the same pattern of urban-rural differences prevails with this financial characteristic as with the other two. For the total universe of owner-occupied non-farm single detached dwellings in Canada, roughly 53% were mortgaged; the proportion rose to about 59% in urban areas and fell to about 32% in rural areas. Within urban areas, the proportion with a mortgage consistently increased with increasing urban size, from a low of 39% for areas with less than 5,000 population to a high of 66% for areas with a population of 500,000 or more. Nearly identical patterns may be observed when the proportion of dwellings with a mortgage is subdivided into those with a first mortgage only and those with two or more mortgages. (See Figure 14.) Thus, all three financial characteristics appear to respond to the impact of increasing urban size in essentially the same manner.

However, despite the apparent similarities in their urban-rural patterns, mortgaging is one financial characteristic which differs in significant ways from values and rents. While values and rents may respond to essentially the same set of factors, mortgaging does not. The proportion of dwellings with a mortgage depends upon the value of dwellings, the income and capital accumulation of potential home purchasers, the availability of mortgage funds and the length of time the home has been occupied, to name a few such considerations. It is most probable that, like the factors influencing values and rents, these factors also vary in accordance with urban-rural differences – hence the similarity in the three distributions.

disparités observées entre les régions urbaines et rurales intéressant la valeur des logements et les loyers. Les facteurs qui influent sur la valeur des logements tendent sans conteste à agir sur les loyers; au reste, la seconde variable influe sur la première et vice versa. Quant au plus fort degré de variation de la valeur des logements, il semble dépendre de divers agents qui agissent de façon inégale, mais tendent tous à traduire les disparités entre les régions urbaines et rurales.

Par exemple, le coût du terrain revêt une moins grande importance dans la production des logements loués que dans celle des logements possédés. Puisqu'il varie assez considérablement selon le degré de concentration de la population, la valeur des logements possédés variera plus que celle des loyers. D'autres facteurs méritent d'être notés: ainsi, les différences de qualité entre les logements urbains et les habitations rurales, car elles sont peut-être plus accentuées dans le cas des logements possédés que dans celui des logements loués et l'incidence de la construction de maisons par leurs propriétaires, car cela pourrait provoquer une baisse de la valeur médiane des logements dans les régions moins urbanisées. Diverses raisons de cette nature nous permettent de conclure que si l'incidence de l'urbanisation sur les loyers et la valeur des logements est de même genre, le degré sera différent.

La figure 14 montre qu'une tendance à peu près semblable aux précédentes se manifeste dans la répartition des hypothèques. De tous les logements individuels non attenants non agricoles occupés par leur propriétaire, 53 % étaient grevés d'une hypothèque; en milieu urbain, ce pourcentage atteignait environ 59 %, tandis qu'en zone rurale, il tombait à 32 %. La proportion des logements hypothéqués s'accroissait en outre proportionnellement à l'importance de la ville, grimpant de 39 % dans les régions de moins de 5,000 habitants à 66 % dans les régions de 500,000 habitants ou plus. On peut observer des tendances presque identiques lorsqu'on classe les logements hypothéqués en fonction du nombre d'hypothèques (première seulement et plusieurs hypothèques: consulter la figure 14). Ainsi, les trois caractéristiques financières semblent réagir essentiellement de la même manière à l'intensification de l'urbanisation.

Cependant, en dépit de ressemblances de comportement, les hypothèques diffèrent sensiblement des deux autres caractéristiques. En effet, ces dernières réagissent essentiellement à la même série de facteurs, ce qui n'est pas le cas de la première. La proportion de logements hypothéqués dépend de la valeur des logements, du revenu et du capital des acheteurs éventuels, de l'aise avec laquelle on peut obtenir une hypothèque et de la durée d'occupation antérieure de la maison, pour ne citer que quelques exemples. Il est fort probable que, tout comme les facteurs déterminant la valeur des logements et les loyers, ces éléments varient également en fonction de la catégorie d'habitat d'où la similitude des trois répartitions.

Second mortgages are again a slightly different phenomenon. Probably the population at risk consists of the home-owner who has fallen on hard times and the young of age, recent home-owner with a high income but short capital accumulation. These characteristics would appear to be independent of urbanization's influence. Yet, the fact remains that the rural-urban pattern of dwellings with at least two mortgages tends to parallel the distribution of dwellings with only one mortgage. Probably the best that can be said at this time is that, despite the slightly different financial conditions of those home-owners with a first mortgage only and those with two or more. the general factors of mortgage fund availability, dwelling values and lengths of occupancy tend to have the same influence on both sub-populations.

Les deuxièmes hypothèques représentent aussi un phénomène légèrement diffèrent. La population visée dans ce cas se compose probablement de propriétaires en difficultés financières et de jeunes qui viennent d'acquérir une maison, et qui, tout en disposant d'un revenu élevé, n'ont pas d'économies. Ces caractéristiques paraissent insensibles aux effets de l'urbanisation. Pourtant, il n'en demeure pas moins que la répartition des logements grevés de plusieurs hypothèques selon la catégorie d'habitat (zone urbaine ou rurale) tend à suivre le modèle fourni par celle des logements grevés d'une seule hypothèque. Contentons-nous de conclure dans l'immédiat que, malgré les légères différences entre les situations financières des propriétaires de logements grevés d'une seule et de plusieurs hypothèques, l'accès aux fonds hypothécaires, la valeur des logements et la période d'occupation tendent à influer de la même façon sur ces deux populations.

Despite the high degree of similarity in the tendency of values, rents, and mortgages to be gradated according to the population size of urban centres, their incremental changes are by no means proportional to the rate of increase in population size. As the size of urban centres increases in scale, the corresponding change in median dwelling value, average cash rent and proportion of dwellings with a mortgage is generally unidirectional, but not linear. Nevertheless, the general trend is there. At least at the national level, it would seem reasonable to conclude that urban size (and hence by implication urbanization) gives rise to a set of factors which appear to influence all three variables in much the same manner. That this should be so is hardly surprising, for local variations in market factors are largely cancelled out at the national level, and one is left with gross patterns and tendencies which fairly reflect the gross impact of urbanization.

La valeur médiane des logements, les loyers en espèces et les hypothèques semblent s'échelonner de façon très semblable en fonction de la taille de la population urbaine, mais leurs taux de variation ne sont aucunement proportionnels au taux de progression de la taille de la population. Les augmentations des valeurs des trois variables s'opèrent en général d'une façon unidirectionnelle, mais non linéaire en fonction de l'accroissement en importance des centres urbains. L'existence d'une tendance générale ne fait cependant aucun doute. Dans l'ensemble du pays au moins, il serait juste de conclure que la taille des villes (et, de ce fait, l'urbanisation) engendre une série de facteurs qui semblent influer de façon à peu près identique sur les trois caractéristiques financières. Il n'est guère surprenant qu'il en soit ainsi, car les variations locales dont les facteurs du marché font l'objet disparaissent en grande partie à l'échelle du Canada. Seules persistent les tendances générales qui reflètent assez bien l'incidence globale de l'urbanisation.

4.4 Historical Trends

An initial examination of Table 3 reveals what most people already know: rents and dwelling values have increased dramatically during the 1961 - 1971 decade. Median dwelling value has increased by about $8,000, or 73%, while average monthly cash rent has increased by $45, or about 69%. Undoubtedly, these figures reflect the substantial impact of urbanization.

Of more interest at the moment is the way in which these increases have disproportionately affected the urban and rural components of Canadian society. On the basis of historical consistency, one would expect that the same urban-rural patterns observed with the 1971 data would also be observable in the 1961 data. Furthermore, one would expect the 1971 rural-urban differentials to be less than those found in 1961. Both expectations tend to be borne out by the data.

4.4 Tendances chronologiques

Un premier coup d'oeil au tableau 3 permet de constater un phénomène déjà bien connu: les loyers et la valeur des logements ont affiché une hausse appréciable de 1961 à 1971. En effet, la valeur médiane des logements a marqué une avance de quelque $8,000 (73 %), tandis que les loyers mensuels moyens en espèces ont augmenté de $45 (environ 69 %). Ces chiffres traduisent sans contredit l'incidence considérable de l'urbanisation.

Pour le moment, il est plus intéressant d'étudier l'asymétrie de l'incidence de ces hausses, qui ont touché différemment les éléments urbains et ruraux de notre société. On s'attendrait que les tendances observées en 1971 dans les régions urbaines et rurales correspondent aux tendances qui se sont dégagées dix ans plus tôt, respectant ainsi la continuité historique. On prévoirait également que les différences notées en 1971 entre ces deux types de régions soient moins marquées qu'en 1961. Les données semblent corroborer ces deux hypothèses.

TABLE 3. Median Dwelling Value,[1] Average Monthly Cash Rent[2] and Proportion of Dwellings With a Mortgage,[1] for Canada, Urban and Rural, 1961 and 1971

TABLEAU 3. Valeur médiane des logements[1], loyer mensuel moyen en espèces[2] et proportion des logements hypothéqués[1], Canada, régions urbaines et rurales, 1961 et 1971

Area – Catégorie d'habitat	Median dwelling value[1] – Valeur médiane des logements[1]		
	1961	1971	Percentage change – Taux de variation
	dollars		per cent – pourcentage
Canada	**11,021**	**19,020**	**73**
Urban – Urbaine	12,864	21,214	65
Rural – Rurale	5,495	10,310	88
	Average monthly cash rent[2] – Loyer mensuel moyen en espèces[2]		
	1961	1971	Percentage change – Taux de variation
	dollars		per cent – pourcentage
Canada	**65**	**110**	**69**
Urban – Urbaine	68	113	66
Rural – Rurale	35	71	103
	Proportion of dwellings with a mortgage[1] – Proportion des logements hypothéqués[1]		
	1961	1971	Percentage change – Taux de vafiation
	per cent – pourcentage		
Canada	**46**	**53**	**7**
Urban – Urbaine	54	59	5
Rural – Rurale	22	32	10

[1] Applies to single detached owner-occupied non-farm dwellings only. – Concerne seulement les logements individuels non attenants non agricoles occupés par leur propriétaire.

[2] Applies to tenant-occupied non-farm dwellings only. – Concerne seulement les logements non agricoles occupés par un locataire.

Source: 1961 Census of Canada, Vol. II, Part 2, Tables 60,65 and 70; 1971 Census of Canada, Bul. 2.3-7, Tables 34, 39 and 44 (revised). – Recensement du Canada de 1961, vol. II, partie 2, tableaux 60, 65 et 70; Recensement du Canada de 1971, bull. 2.3-7, tableaux 34, 39 et 44 (révisés).

Table 3 indicates that median dwelling value in urban areas increased from $12,864 in 1961 to $21,214 in 1971 – a difference of $8,350, or 65%. Median dwelling value in rural areas, on the other hand, increased from $5,495 in 1961 to $10,310 in 1971 – a difference of $4,815, or 88%. Thus, while rural median value increased less, in dollars, than did urban median value, the proportionate increase was much greater in rural than in urban areas. These figures imply a rural-urban convergence pattern (i.e., rural-urban differences decreased over the 1961 - 1971 decade) caused by the "catching up" behaviour of rural areas.

Le tableau 3 montre que la valeur médiane des logements situés en milieu urbain a grimpé de $12,864 en 1961 à $21,214 en 1971, soit une hausse de $8,350 ou 65 %. D'autre part, la valeur médiane des logements situés en milieu rural a été portée de $5,495 en 1961 à $10,310 en 1971, soit une augmentation de $4,815 ou 88 %. Aussi, l'augmentation relative a-t-elle été beaucoup plus substantielle dans les régions rurales que dans les centres urbains, bien que la valeur en espèces des logements ait subi une hausse moins sensible à la campagne que dans les villes. Ces données témoignent d'un phénomène de convergence (c'est-à-dire d'une atténuation des différences entre les régions urbaines et rurales entre 1961 et 1971) qui tient à la réaction de "rattrapage" manifestée par les zones rurales.

Average (mean) monthly cash rent reacted similarly. The increase between 1961 and 1971 was 66% in urban areas, but a dramatic 103% (i.e., 2.03 times as much) in rural areas (Table 3). Here again, rural increases outpaced urban ones, resulting in a rural-urban convergence pattern. Notice also that while the 1961 - 1971 percentage increase in rents and values was quite similar in urban areas (66% vs. 65%, respectively), rural rents increased much more than did rural values (103% vs. 88%, respectively).

Des tendances semblables se dégagent en ce qui concerne les loyers mensuels moyens en espèces. De 1961 à 1971, on a enregistré une augmentation de 66 % en milieu urbain; les zones rurales, toutefois, ont affiché une hausse beaucoup plus brutale de 103 %, soit 2.03 fois plus (tableau 3). Une fois encore, le rythme de croissance rural a dépassé celui des villes, produisant un phénomène de convergence. Soulignons également que de 1961 à 1971, les taux d'augmentation des loyers et de la valeur des logements ont presque coïncidé en milieu urbain (66 % contre 65 %, respectivement), tandis que les loyers accusaient une hausse beaucoup plus forte que la valeur des logements dans les régions rurales (103 % contre 88 %, respectivement).

The third variable included in Table 3, the proportion of dwellings with a mortgage, exhibited quite similar patterns. From 54% in 1961, the proportion of dwellings in urban areas which were mortgaged increased by 5% to 59% in 1971. The corresponding rural figures were 22% in 1961 and 32% in 1971, for a 10% increase.

La troisième variable figurant au tableau 3, la proportion de logements hypothéqués, ne s'écarte guère du modèle susmentionné. La proportion de ces logements dans les régions urbaines est passée de 54 % en 1961 à 59 % dix ans plus tard (une hausse de 5 %). En milieu rural, cette proportion était de 22 % en 1961 et a atteint 32 % en 1971, progressant donc de 10 %.

Thus, while urban areas led rural ones in median dwelling value, average cash rent and the proportion of dwellings with a mortgage in both 1961 and 1971, the gap is closing because of significant changes in the rural sector of society. Although it might run contrary to certain housing theories, the theory of urbanization predicts exactly this occurrence: rural-urban differences will decrease at advanced stages of urbanization, and the nature of the decrease will be a "catching up" of rural areas rather than a "slowing down" of urban ones. Quite possibly, the reasons for rapid rural change in these financial characteristics have to do with equalization of mortgage opportunities, quality improvements in rural dwellings and increasing rural land values in response to expanding urban growth. Unfortunately, however, the linkages between urbanization theory and housing theory which would permit a more detailed explanation of this phenomenon have yet to be made.

C'est pourquoi, même si la valeur médiane des logements, le loyer moyen en espèces et la proportion des logements hypothéqués étaient plus élevés dans les régions urbaines en 1961 et 1971, les changements importants intervenus dans les régions rurales tendent à équilibrer la situation. Tout en s'opposant à certaines théories sur le logement, la théorie de l'urbanisation prévoit en tous points ce phénomène: elle prédit que les différences entre les régions rurales et urbaines s'atténueront au fur et à mesure des progrès de l'urbanisation et que la source de ce rapprochement proviendra d'un "rattrapage" des zones rurales plutôt que d'un "ralentissement" de la croissance urbaine. Il est possible que les changements rapides observés sur le plan financier dans les régions rurales tiennent à l'égalisation des chances d'obtention d'un prêt hypothécaire, aux améliorations apportées à la qualité des logements et à la hausse de la valeur des terrains en milieu rural en réponse à l'intensification de la croissance urbaine. Reste toutefois encore à relier la théorie de l'urbanisation et celle du logement de façon à expliquer davantage ce phénomène.

4.5 Census Metropolitan Areas[40]

Given the complexity of supply and demand interrelationships, the complexity of local factors influencing financial characteristics at the CMA level, and the sparsity of certain kinds of data, there are obviously some rather large differences between one CMA and another which this Profile cannot adequately account for. One could legitimately state that urbanization theory is merely a gross predictor of over-all tendencies in housing characteristics; at the micro-level, or for more minutely detailed studies, one requires a theory of a different scale, and ideally a more finely tuned one at that. Actually, one might be tempted to further state that urbanization is not a salient issue at the CMA level, that variations in financial characteristics are entirely due to localized conditions.

In fact, what one finds is that, in the midst of complexity and lack of generalizability, the urbanization perspective does indeed provide some surprisingly simple generalizations. The financial characteristics of Canadian dwellings tend to be correlated with both the population size[41] of CMAs and the urbanization level of the region in which the CMA is located. In a way, then, this approach to the analysis of data at the CMA level is a synthesis of the separate approaches for urban size groups and regions.

Before examining the impact of both population size and region on CMA financial data, it will be beneficial to first discuss the size factor on its own. Figure 15 displays the 22 CMAs ranked in terms of increasing population size and, for each CMA, the median dwelling value and average monthly cash rent in 1971.

It is immediately evident in this graph that median dwelling value fluctuates to a much greater extent than does average cash rent. Whereas the rent distribution tends to vary only a little, the value

[40] Census metropolitan area (CMA) is a term applied to large urban centres with a minimum population of 100,000. Their boundaries are drawn in terms of the main labour market area of a continuous built-up area.

[41] The rate of population change for CMAs would undoubtedly yield a better correlation with median dwelling value than does population size. However, population size can be used as a surrogate measure of the demographic, social and economic aspects of urbanization, whereas population change cannot. Moreover, the use of population size is in keeping with the general nature of this study, while the use of population change would open the door to an ever-increasingly more detailed and specialized analysis. Rather than providing definitive answers, then, the value of this study lies in its glaring generalities, which will hopefully provoke the undertaking of more precise research.

4.5 Régions métropolitaines de recensement[40]

Compte tenu de la complexité du jeu de l'offre et de la demande dans les RMR, de la diversité des facteurs locaux qui influent sur les caractéristiques financières et des lacunes de l'information dans certains domaines, il est normal que l'on relève entre elles certaines différences assez importantes que nous ne pouvons justifier de façon satisfaisante dans notre étude. On pourrait soutenir à bon droit que la théorie de l'urbanisation ne constitue qu'un indicateur sommaire des tendances globales en matière de logement, que dans le cadre d'études de grande précision ou plus détaillées, il faudrait s'appuyer sur une théorie d'une portée différente et, autant que possible, plus appropriée au sujet. On pourrait même être tenté d'ajouter que l'urbanisation ne joue pas un rôle véritablement important dans les RMR et que les variations des caractéristiques financières sont entièrement attribuables à des facteurs isolés.

En fait, on constate que la théorie de l'urbanisation permet de tirer certaines conclusions générales et remarquablement simples, malgré la complexité des facteurs en cause et les obstacles que la nature même du sujet pose à toute généralisation. Les caractéristiques financières du logement au Canada semblent corrélées à la fois à la taille de la population[41] de la RMR et au niveau d'urbanisation de la région dans laquelle elle se trouve. Dans un certain sens, la méthode d'analyse des données portant sur les RMR synthétisera les diverses méthodes appliquées aux données sur les régions urbaines par groupe de taille et sur les six régions.

Avant d'étudier l'incidence de la taille de la population et de la région sur les données financières relatives aux RMR, il serait bon de traiter de la taille de la population en soi. Dans la figure 15, on a classé les 22 RMR en ordre croissant de taille de la population et on a indiqué, pour chacune d'elles, la valeur médiane des logements et le loyer moyen en espèces en 1971.

De prime abord, on note que la valeur médiane des logements fait l'objet de variations beaucoup plus appréciables que le loyer moyen en espèces. La courbe de répartition des loyers oscille très peu, tandis que celle de

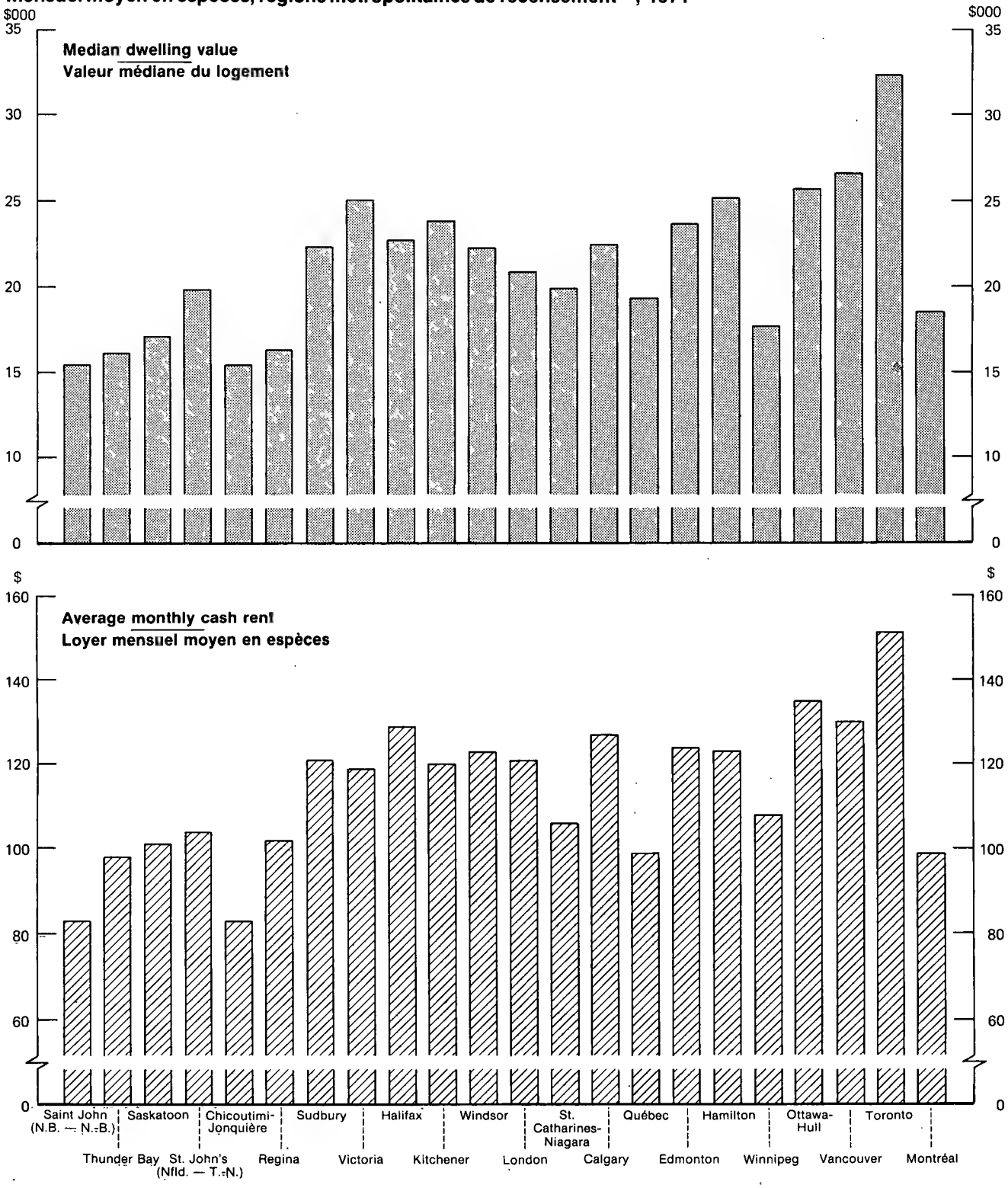
[40] L'expression "région métropolitaine de recensement" (RMR) désigne les grands centres urbains d'au moins 100,000 habitants, dont les limites sont fixées en fonction du principal marché du travail d'une zone bâtie en continu.

[41] La corrélation entre le taux de variation de la population dans les RMR et la valeur médiane des logements serait sans doute encore meilleure. Toutefois, la taille de la population offre une mesure par procuration des aspects démographiques, sociaux et économiques de l'urbanisation, ce qui n'est pas le cas du taux de variation de la population. Qui plus est, l'étude du premier facteur s'intègre bien dans le cadre général de la présente étude, tandis que l'utilisation des variations de la population donnerait lieu à une analyse infiniment plus détaillée et spécialisée. L'utilité de cette étude ne tient donc pas aux conclusions définitives qu'elle pourrait fournir, mais plutôt aux généralisations frappantes qu'on y trouvera et qui, espérons-le, susciteront des recherches plus poussées.

Figure 15

Single Detached Owner-occupied Non-farm Dwellings by Median Value and Tenant-occupied Non-farm Dwellings by Average Monthly Cash Rent, for Census Metropolitan Areas,[1] 1971

Logements individuels non attenants non agricoles occupés par leur propriétaire, selon la valeur médiane du logement, et logements non agricoles occupés par un locataire, selon le loyer mensuel moyen en espèces, régions métropolitaines de recensement[1], 1971



(1) Ranked in order of increasing urban size. — Classées en ordre croissant de taille.

Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.3-7, Tables 37 and 47 (revised). — Recensement du Canada de 1971, bull. 2.3-7, tableaux 37 et 47 (revisés).

distribution has quite sharp peaks and troughs. Given this observation, and the discussion in this section's introduction, it would seem fair to conclude that local factors, such as land prices, influence values more than they do rents.

Apart from these unexplained fluctuations, however, there do appear to be systematic increases in value and rent as population size increases. For example, Toronto is the second largest CMA, and in 1971 had the highest median dwelling value ($32,408) and average monthly cash rent ($149) while Saint John (N.B.), the smallest CMA, had about the lowest median dwelling value ($15,528) and average monthly cash rent ($83) of all the CMAs (Chicoutimi – Jonquière, the fifth smallest CMA, was slightly lower on median value, $15,489, but had the same average cash rent). While not perfect in either case, the correlation is particularly noticeable for median dwelling value, where there are some rather pronounced differences at either end of the population size ranking.

It should also be evident that rent and value tend to be correlated with each other. For example, the first ranking CMAs in terms of median dwelling value were Toronto ($32,408), Vancouver ($26,702), and Ottawa – Hull ($25,758); these were also the first ranking CMAs in terms of average cash rent ($149, $130 and $135, respectively). At the other end of the scale, the last ranking CMAs in terms of median dwelling value were Chicoutimi – Jonquière ($15,489), Saint John (N.B.) ($15,528) and Thunder Bay ($16,212); these CMAs were also last ranking in terms of average cash rent ($83, $83 and $98, respectively). This correspondence between rent and value tended to become a little muddled towards the middle of the rent and value rank orderings (see, for example, Halifax, Victoria and London), but the general pattern prevailed.

Despite these regularities in the data, there were some rather noticeable irregularities as well. There were six CMAs with lower rents and values than would be expected on the basis of population size alone: Montréal, Winnipeg, Québec, St. Catharines – Niagara, Regina and Chicoutimi – Jonquière. In addition, there might be some CMAs with higher than expected median dwelling values, such as Toronto and Victoria, and higher than expected average cash rents, such as Ottawa – Hull and Halifax. Aside from these discrepancies, however, the large CMAs (i.e., with populations in excess of 500,000) tended to have median dwelling values in excess of $25,500 and average cash rents between $130 and $150; by comparison, the other CMAs tended to have median dwelling values ranging

la valeur des logements est très irrégulière. Compte tenu de cette constatation et des observations effectuées dans l'introduction, on peut à juste titre conclure que les facteurs locaux tels que le prix des terrains influent sur la valeur des logements plus que sur les loyers.

Mis à part ces variations inexpliquées, il semble cependant qu'il existe une corrélation entre la hausse de la valeur des logements et des loyers et l'augmentation du chiffre de la population. Par exemple, Toronto se classe au deuxième rang des RMR; or en 1971, on y a enregistré la valeur médiane des logements et le loyer mensuel moyen en espèces les plus élevés ($32,408 et $149, respectivement). En revanche, à Saint John (N.-B.), la RMR la plus petite, la valeur médiane des logements et le loyer mensuel moyen en espèces étaient des plus faibles ($15,528 et $83, respectivement) de toutes les RMR (dans la RMR de Chicoutimi – Jonquière, cinquième en ordre décroissant d'importance, la valeur médiane des logements était légèrement inférieure ($15,489), mais le loyer mensuel moyen en espèces s'élevait au même montant). Quoiqu'imparfaite dans l'un et l'autre exemple, la corrélation est particulièrement marquée dans le cas de la valeur médiane des logements, dont la répartition présente certaines différences prononcées aux deux extrémités.

De toute évidence, les loyers et la valeur des logements sont liés. Ainsi, dans le classement selon la valeur médiane des logements, les RMR de premiers rangs étaient Toronto ($32,408), Vancouver ($26,702) et Ottawa – Hull ($25,758); or, c'est dans ces régions que les loyers moyens en espèces étaient les plus élevés ($149, $130 et $135, respectivement). À l'autre extrémité de l'échelle, on a enregistré la valeur médiane des logements et les loyers moyens en espèces les plus faibles dans les RMR de Chicoutimi – Jonquière ($15,489 et $83), de Saint John (N.-B.) ($15,528 et $83) et de Thunder Bay ($16,212 et $98). La correspondance est un peu moins nette dans le cas des RMR moyennes (Halifax, Victoria et London, par exemple), mais la tendance générale persiste.

L'uniformité des données est toutefois entachée par certaines irrégularités assez remarquables. Dans six RMR, à savoir Montréal, Winnipeg, Québec, St. Catharines – Niagara, Regina et Chicoutimi – Jonquière, les loyers et la valeur des logements étaient inférieurs aux prévisions fondées sur la seule taille de la population. En outre, il se pourrait que la valeur médiane des logements dépasse les prévisions dans certaines RMR comme Toronto et Victoria et que les loyers moyens en espèces manifestent la même tendance dans d'autres régions comme Ottawa – Hull et Halifax. Abstraction faite de ces discordances, on constate que dans les grandes RMR (c'est-à-dire les régions dont la population dépasse 500,000 habitants), la valeur médiane des logements avait tendance à excéder $25,500 et les loyers moyens en espèces, à

between $15,000 and $25,500 and average monthly cash rents between $80 and $130.

Many of these deviations from the urban size pattern tend to disappear when regional urbanization levels are also taken into consideration. Within each region, the correlation between values (or rents) and the population size of CMAs is noticeably stronger than when regional differences are not controlled. Moreover, there is a tendency (with the exception of Québec) for the CMAs in a highly urbanized region to have higher values and rents than the CMAs in a less highly developed region. These findings may be observed in Figure 16.[42]

Finding a pattern to the CMA data on values and rents is a worthwhile endeavour, since it is sometimes held that absolutely no generalizations may be made between one CMA and another. But what is even more important is to identify deviant cases and explore the reasons for their existence. In accomplishing this goal, the urbanization perspective provides a much better base line than if one were to simply take the average rent or value figure for all CMAs.

For example, Figure 16 shows that there are four outstanding exceptions to the over-all pattern of average cash rents: Regina, Winnipeg, Montréal and St. Catharines – Niagara. The exceptions to the median value pattern are Windsor, London, and these same four CMAs. There are any number of plausible speculations concerning the reasons for these deviant cases, but they would require considerable research to substantiate them. Nevertheless, there are two CMAs for which reasonably certain explanations may be provided: St. Catharines – Niagara and Montréal.

The size of St. Catharines – Niagara is deceptive in that it is one of the least highly urbanized CMAs in Canada. The two cities of St. Catharines and Niagara Falls accounted for roughly half of the total CMA population in 1971, while the other half was found in small cities, rural, and semi-rural areas (1971 Census of Canada, Bul. 1.1-8, Table 8). Small wonder, then, that rents and values were generally lower in this CMA than in more continuously built-up ones of comparable size.

Montréal is an entirely different case, however. Here, the most obvious factors consist of a high proportion of old dwellings and a "soft" market

[42] Notice as well that there is a spatial correlation between the rents and values in Toronto and those in smaller neighbouring CMAs. Undoubtedly, the high rents and values in these smaller CMAs are partially due to the influence of nearby Toronto.

s'établir entre $130 et $150, tandis que dans les autres, la valeur médiane variait plutôt de $15,000 à $25,500 et les loyers mensuels moyens en espèces s'échelonnaient de $80 à $130.

Nombre d'écarts à ce modèle s'atténuent fortement si l'on tient compte du niveau d'urbanisation de la région. Les corrélations entre la valeur des logements (ou les loyers) et la taille de la population sont beaucoup plus étroites pour les RMR d'une seule région que pour l'ensemble du pays. De plus, la valeur des logements et les loyers ont tendance à être plus élevés dans les RMR des régions très urbanisées (sauf au Québec) que dans les RMR des régions moins urbanisées. Ces indications figurent à la figure 16[42].

Il est certes louable de vouloir dégager une tendance dans la somme de données sur la valeur des logements et les loyers dans les RMR, car on estime parfois qu'il est impossible d'établir la moindre généralisation entre deux RMR. Néanmoins, il importe encore davantage de relever les discordances et d'analyser leur origine. Pour ce faire, il est certainement préférable de se fonder sur l'urbanisation plutôt que de prendre appui simplement sur le loyer moyen ou la valeur des logements dans l'ensemble des RMR.

Par exemple, la figure 16 montre que quatre régions s'écartent manifestement du modèle général des loyers moyens en espèces, soit Regina, Winnipeg, Montréal et St. Catharines – Niagara. Ces quatre RMR, ainsi que Windsor et London, ne s'inscrivent pas non plus dans le modèle de la valeur médiane des logements. On pourrait proposer quantité d'hypothèses plausibles pour justifier ces discordances, mais il faudrait effectuer des recherches considérables pour les vérifier. Toutefois, on peut fournir des explications bien fondées à propos de St. Catharines – Niagara et de Montréal.

La taille de St. Catharines – Niagara ne reflète pas véritablement son degré d'urbanisation. En fait, cette RMR est l'une des moins urbanisées du Canada. Les villes de St. Catharines et de Niagara Falls regroupaient environ la moitié de la population totale de cette région en 1971, l'autre moitié étant disséminée dans les petites villes, les régions rurales et semi-rurales avoisinantes (Recensement du Canada de 1971, bull. 1.1-8, tableau 8). Aussi n'est-il guère étonnant que les loyers et la valeur des logements soient en général plus bas dans cette RMR que dans les zones bâties en continu de taille comparable.

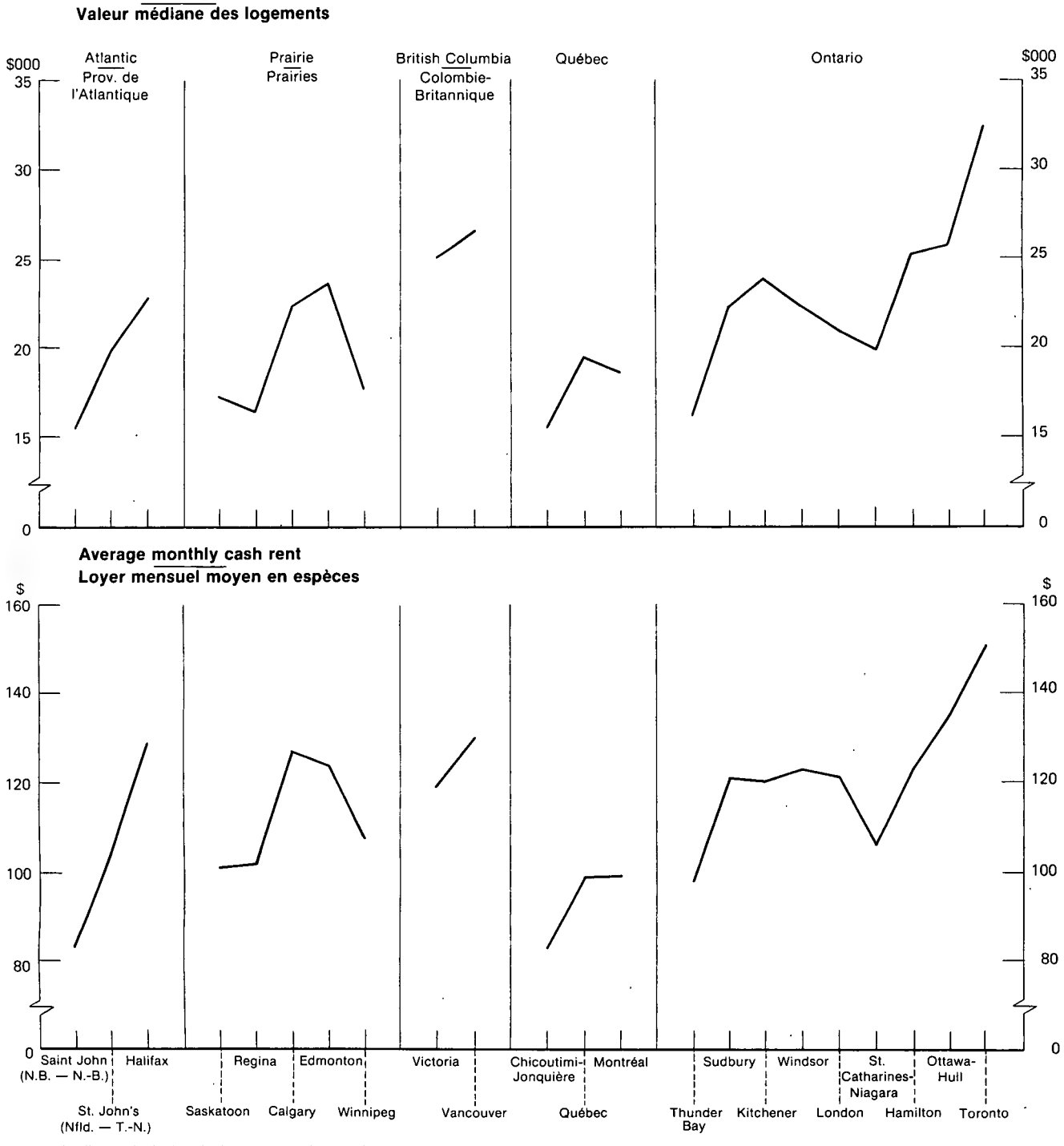
À Montréal, la situation est entièrement différente. Dans cette ville, la proportion élevée des vieux logements et le peu de vigueur du marché, reflet partiel de la

[42] Soulignons également qu'il existe une corrélation sur le plan géographique entre les loyers et la valeur des logements à Toronto et dans les RMR voisines plus petites. La proximité de Toronto explique au moins partiellement le coût et la valeur élevés des logements dans les régions avoisinantes.

Figure 16

Median Dwelling Value[1] and Average Monthly Cash Rent,[2] for Census Metropolitan Areas by Region[3] of Canada, 1971

Valeur médiane des logements[1] et loyer mensuel moyen en espèces[2], régions métropolitaines de recensement, selon la région[3] du Canada, 1971



(1) Applies to single detached owner-occupied non-farm dwellings only. — Concerne seulement les logements individuels non attenants non agricoles occupés par leur propriétaire.
(2) Applies to tenant-occupied non-farm dwellings only. — Concerne seulement les logements non agricoles occupés par un locataire.
(3) Ranked in ascending order of urbanization level. — Classées en ordre croissant d'urbanisation.

Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.3-7, Tables 37 and 47 (revised). — Recensement du Canada de 1971, bull. 2.3-7, tableaux 37 et 47 (révisés).

partially due to the net out-migration of English-speaking residents during the late '60s and early '70s. Given the existence of these two phenomena, their contribution to the CMA's relatively low rents and values goes without saying.

Mortgages are the third financial variable to be considered here. However, it is evident from the data that variations between CMAs are not attributable to urbanization differences. Neither population size nor regional urbanization levels result in significant patterns among CMAs. Nevertheless, it is important to discuss what CMA differences there are, with or without a pattern.

Figure 17 displays the proportion of dwellings with a mortgage in each of Canada's 22 CMAs. These proportions were highest in Montréal (76%), Calgary (75%), Québec (74%) and Ottawa – Hull (72%), but lowest in St. John's (45%), Thunder Bay (50%), Windsor (51%) and St. Catharines – Niagara (53%). In general, most of the CMAs had 60% - 80% of their owner-occupied non-farm single detached dwellings encumbered with a mortgage – except for Winnipeg, St. Catharines – Niagara, Windsor, Victoria, St. John's, Thunder Bay and Saint John (N.B.). In these seven CMAs, the proportion of dwellings with a mortgage was roughly 40% - 60% in 1971.

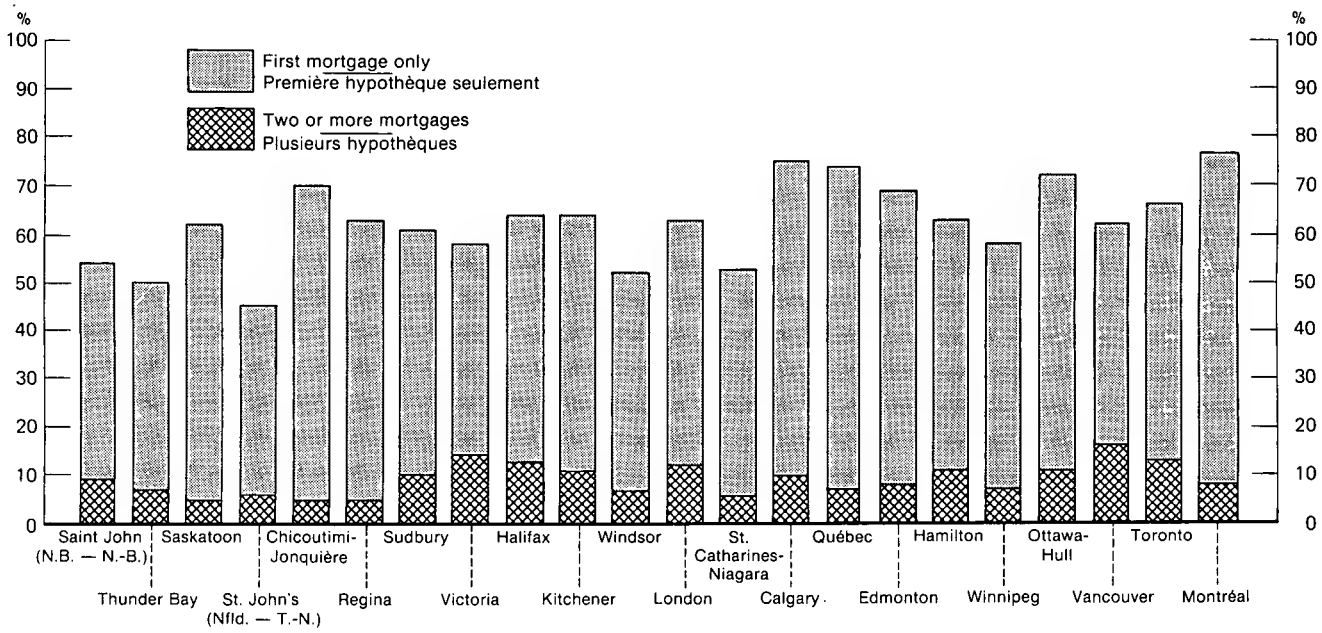
migration externe nette des résidents anglophones à la fin des années '60 et au début des années '70, ont sans contredit contribué à garder les loyers et la valeur des logements à des niveaux relativement bas.

Les hypothèques constituent la troisième variable financière que nous étudierons ici. Les données font toutefois ressortir que les variations entre les RMR ne dépendent pas des différences d'urbanisation. Ni la taille de la population ni le niveau régional d'urbanisation ne produisent de tendance définie. Cependant, il importe d'exposer les différences entre les RMR, qu'on dispose d'un modèle ou non.

La figure 17 indique la proportion de logements hypothéqués dans chacune des 22 RMR du Canada. Les pourcentages les plus élevés ont été observés à Montréal (76 %), Calgary (75 %), Québec (74 %) et Ottawa – Hull (72 %) et les plus bas, à St. John's (45 %), Thunder Bay (50 %), Windsor (51 %) et St. Catharines – Niagara (53 %). Dans la plupart des RMR, 60 % à 80 % des logements individuels non attenants non agricoles occupés par leur propriétaire étaient grevés d'une hypothèque. Winnipeg, St. Catharines – Niagara, Windsor, Victoria, St. John's (T.-N.), Thunder Bay et Saint John (N.-B.) faisaient exception: dans ces sept RMR, la proportion de logements hypothéqués s'échelonnait de 40 % à 60 % environ en 1971.

Figure 17
Proportion of Single Detached Owner-occupied Non-farm Dwellings With a Mortgage, for Census Metropolitan Areas,[1] 1971

Proportion des logements individuels non attenants non agricoles hypothéqués occupés par leur propriétaire, régions métropolitaines de recensement[1], 1971



(1) Ranked in order of increasing urban size. — Classées en ordre croissant de taille.
Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.3-7, Table 42. — Recensement du Canada, bull. 2.3-7, tableau 42.

For first mortgages only, the CMAs with the highest proportions were Montréal (68%), Québec (67%), Calgary (65%) and Chicoutimi – Jonquière (65%), while the lowest proportions were found in St. John's (39%), Thunder Bay (43%), Victoria (44%) and Windsor (45%). The rank ordering of CMAs in terms of the proportion of two or more mortgages was slightly different again: highest were Vancouver (16%), Victoria (14%), Toronto (13%) and Halifax (13%) while the lowest were Regina (4%), Chicoutimi – Jonquière (5%), Saskatoon (5%), St. Catharines – Niagara (6%) and St. John's (6%).

The data in Figure 17 would thus indicate that there is little apparent correlation between the proportion of dwellings with two or more mortgages and the proportion with first mortgages only, or between either of these components and the total proportion with a mortgage. While there is nevertheless some correlation, examples of CMAs with the widest mortgage mixes are Montréal, Québec, Chicoutimi – Jonquière and Victoria.

While not providing a completely satisfactory explanation, some speculation on the irregularity in the pattern of mortgages could be attempted. First of all, the data presented here apply to owner-occupied non-farm single detached dwellings only. All other types of dwellings are omitted. Depending on the residential mix to be found in each CMA, these other dwelling types could account for a substantial portion of the mortgage market, thereby leaving the funds available for single detached dwellings rather more limited than they otherwise might be.

Another possible factor is the age, size and rate of growth of the CMA. Since the mortgage variable is accumulative up to 1971, the new and old mortgages will both be captured in this universe, and the proportion of dwellings with a mortgage will thus depend upon the extent and timing of urban growth. Similarly, a small rapid growth area like Calgary could be expected to have a high proportion of mortgages because of the high proportion of new residents, relative to the base figure. Still another possibility is that the availability of mortgage funds is influenced by the growth potential of the CMA, and of the region in which it is located. In other words, the potential as well as the present development of CMAs might be linked to the proportion of dwellings with a mortgage.

However, these speculations have not been tested, and if one were to do so, it would be better to look at the increase in the number of dwellings as a factor in the change in the proportion of mortgaged dwellings. In this way, some of the problems inherent in analysing mortgages **per se**, which usually extend over a lengthy period of 25 - 40 years, might be alleviated.

Les plus fortes proportions de logements grevés d'une première hypothèque seulement ont été enregistrées à Montréal (68 %), Québec (67 %), Calgary (65 %) et Chicoutimi – Jonquière (65 %), et les plus faibles, à St. John's (39 %), Thunder Bay (43 %), Victoria (44 %) et Windsor (45 %). Le classement des RMR selon la proportion de logements grevés de plusieurs hypothèques différait légèrement: se sont classées aux premiers rangs les régions de Vancouver (16 %), Victoria (14 %), Toronto (13 %) et Halifax (13 %), et en dernier lieu les villes de Regina (4 %), Chicoutimi – Jonquière (5 %), Saskatoon (5 %), St. Catharines – Niagara (6 %) et St. John's (6 %).

Les données de la figure 17 indiqueraient donc qu'il n'y a à peu près aucune corrélation entre les proportions de logements grevés d'une et de plusieurs hypothèques ou entre l'un ou l'autre de ces éléments et la proportion totale de logements hypothéqués. Bien qu'il existe un certain degré de corrélation, les RMR où l'on a observé le moins d'uniformité à cet égard sont Montréal, Québec, Chicoutimi – Jonquière et Victoria.

On peut tenter d'énoncer certaines hypothèses sur le manque d'uniformité dans la répartition des logements hypothéqués, même si elles ne sont pas entièrement satisfaisantes. En premier lieu, les données portent uniquement sur les logements individuels non attenants non agricoles. On a omis tous les autres genres d'habitations. Or, ces logements pourraient, dans certains cas, accaparer une partie importante du marché hypothécaire, restreignant la part de crédit réservée aux logements individuels non attenants. Tout dépend donc de la composition du parc de logements de la RMR.

L'âge, la taille et le taux de croissance de la RMR représentent d'autres facteurs possibles de variation. Comme on a cumulé les hypothèques jusqu'à l'année 1971, on a par conséquent pris en compte les anciennes comme les nouvelles; la proportion de logements grevés d'une hypothèque dépendra donc de l'incidence et du rythme de la croissance urbaine. Ainsi, on pourrait vraisemblablement enregistrer une proportion élevée d'hypothèques dans une petite région en pleine croissance, comme Calgary, en raison du nombre relativement grand de nouveaux résidents par rapport au chiffre total de la population. On pourrait aussi avancer que l'aise avec laquelle on peut se procurer une hypothèque dépend du potentiel de croissance d'une RMR et de la région dans laquelle elle est située. En d'autres termes, l'avenir d'une RMR pourrait être lié tout autant que sa situation présente à la proportion de logements hypothéqués qu'on y trouve.

Reste toutefois à vérifier ces hypothèses. Le cas échéant, il serait préférable de considérer que l'augmentation du nombre de logements intervient dans la variation de la proportion des logements hypothéqués. De cette façon, on pourrait aplanir certaines difficultés inhérentes à l'analyse des hypothèques elles-mêmes, qui s'étendent ordinairement sur une période assez longue, allant de 25 à 40 ans.

V. PLUMBING FACILITIES

5.1 Introduction

Every civilization in which population has been centralized in cities and towns has faced the problem of providing adequate water and sewage systems. Some have been more successful than others, but rarely is it denied that the provision of basic amenities is intrinsically related to the maintenance of adequate levels of personal hygiene and, in more general terms, the quality of life found in a given society.

In modern times, the use of an underground network of pipes to supply potable water and dispose of waste is a necessary part of the public service which cities are expected to provide. By the same token, running water, baths and toilets are near-mandatory characteristics of today's dwellings. It would be difficult for permanent settlements with large stable populations to flourish without these facilities, for disease and environmental pollution would otherwise reach pathological levels. In one form or another, plumbing facilities are thus an attendant feature of urbanization whenever and wherever it takes place.

5.1.1 Urbanization and plumbing – Evidently, then, the demographic aspect of urbanization, in terms of population concentration and density, increases the need for sanitary facilities. But the provision of these facilities would not come about, regardless of their need, were it not for the increased technical and economic means of accomplishing this goal.

From the economic side, industrialization provides the technical means for large-scale improvements in sanitary facilities. Whether it be toilets and baths for individual dwellings or sewers and water mains for entire cities, the economics of sanitation dictate that a certain level of industrialization be reached before it is possible to satisfy the hygienic needs of a society.

The need for sanitation would go unrecognized, however, were it not for such social changes as increased levels of knowledge and awareness and expectations regarding health, satisfaction and well-being, acceptable levels of pollution, quality of life and the environment. It is only when social norms and values change that a previously accepted level of sanitation becomes unacceptable, and must be replaced by something better.

5.1.2 The variables considered – Strictly speaking, the term "plumbing facilities" refers to the piping system installed within a building which distributes

V. INSTALLATIONS DE PLOMBERIE

5.1 Introduction

Toutes les civilisations urbanisées ont dû résoudre le problème de l'alimentation en eau et de l'évacuation des eaux d'égout. Certains systèmes ont été plus efficaces que d'autres, mais il est difficile de nier que la prestation de ces services essentiels est liée de façon intrinsèque au maintien d'un niveau suffisant d'hygiène personnelle et, plus généralement, à la qualité de la vie dans une société donnée.

De nos jours, l'utilisation de canalisations souterraines pour l'alimentation en eau potable et l'évacuation des eaux usées constitue un aspect fondamental des services publics que les villes sont censées fournir. Dans le même ordre d'idées, l'eau courante, les baignoires et les toilettes sont presque obligatoires dans les logements d'aujourd'hui. Sans ce genre d'installations, les agglomérations permanentes, de population dense et stable, pourraient difficilement prospérer, car la maladie et la pollution de l'environnement atteindraient des niveaux dangereux. L'urbanisation a donc toujours amené l'usage d'installations de plomberie d'un genre ou d'un autre quels que soient l'époque ou l'endroit où elle s'est manifestée.

5.1.1 Urbanisation et plomberie – Il va sans dire que l'aspect démographique de l'urbanisation, en d'autres termes la concentration et la densité de la population, accroît l'importance des installations sanitaires. Toutefois, il serait impossible d'offrir ces services, peu importe l'urgence des besoins, si l'on ne disposait de moyens techniques et économiques suffisants.

Sur le plan économique, l'industrialisation offre les moyens techniques de perfectionner les installations sanitaires à grande échelle. Qu'il s'agisse d'installer des toilettes et des baignoires dans les logements des particuliers ou de construire des égouts et des conduits d'eau dans les villes entières, les facteurs économiques du problème de l'hygiène publique nécessitent qu'un certain niveau d'industrialisation soit atteint avant qu'il devienne possible de satisfaire aux exigences d'une société dans ce domaine.

Cependant, l'importance de la salubrité publique passerait inaperçue si l'évolution sociale n'accroissait pas nos connaissances, notre intérêt et nos aspirations en matière de santé, de satisfaction personnelle et de bien-être, ne modifiait pas aussi nos conceptions sur les niveaux acceptables de pollution, la qualité de la vie et l'environnement. Le niveau de salubrité existant ne devient inacceptable et ne doit être amélioré que si les normes et les valeurs sociales changent.

5.1.2 Variables étudiées – À proprement parler, l'expression "installations de plomberie" désigne le système de tuyauterie installé dans un immeuble pour

potable water and removes water-borne waste materials; as such, it is usually distinguished from the water and sewage systems which serve the building, but which are not installed within it (Encyclopaedia Britannica, Vol. 18, p. 63). However, this section makes use of an expanded definition which includes source of water supply and type of sewage disposal in addition to those plumbing fixtures installed within dwellings. In all, the 1971 Census of Canada collected data on five aspects of plumbing facilities: flush toilets, sewage disposal, bath facilities, water supply and source of water supply.[43] These five basic amenities cover the range of plumbing facilities, and thus their study provides a comprehensive overview of the extent to which sanitary needs are met by the existing Canadian housing stock.

5.2 The Canadian Context

A brief examination of these five types of plumbing facilities shows that over 90% of the Canadian dwellings occupied in 1971 had hot and cold running water, exclusive use of an inside flush toilet and exclusive bath or shower facilities (1971 Census of Canada, Bul. 2.4-2). In addition, slightly over 80% of these dwellings had as their source of water supply municipal or private company water mains, and approximately 73% had sewer mains as their type of sewage disposal (1971 Census of Canada, Bul. 2.4-3). These figures indicate that, with a few exceptions, Canadian dwellings satisfy normative expectations for sanitary facilities.

On the negative side, less adequate facilities (if adequacy is judged by the standards of modern urban society) may still be found in Canada. Slightly over 5% of Canadian dwellings occupied in 1971 were totally lacking in census-defined bath and toilet facilities, while 4% were without running water. About 16% drew their water from a well on their property. Another 17% had septic tanks as their method of sewage disposal, while 10% had "other" methods, such as cesspools, rock pits, open-ended pipes, etc. While there is a danger in inappropriately applying urban standards to Canada as a whole, these data indicate

[43] The census definitions of these five facilities are as follows: A FLUSH TOILET refers to a toilet connected to a drainage system and operated by means of water piped into it. SEWAGE DISPOSAL refers to the type of system used to dispose of household sewage. BATH FACILITIES refers to installed bath or shower facilities connected to a drain using piped running water and controlled by a tap. WATER SUPPLY refers to water which is piped inside the dwelling and controlled by a tap. SOURCE OF WATER SUPPLY refers as much to type of source as to place of source.

alimenter ses occupants en eau potable et évacuer les eaux usées. On établit d'ordinaire une distinction entre ce système et les services externes d'eau et d'égout auxquels l'immeuble est rattaché (Encylopédie Britannica, vol. 18, p. 63). Néanmoins, nous utiliserons dans la présente section une définition étendue qui englobe, outre les appareils de plomberie installés dans les logements, la source d'alimentation en eau et le système d'évacuation des eaux d'égout. À l'occasion du recensement du Canada de 1971, on a recueilli, dans l'ensemble, des données sur cinq aspects des installations de plomberie: les toilettes avec chasse d'eau, le système d'évacuation des eaux d'égout, les installations sanitaires, l'eau courante et la source d'alimentation en eau[43]. Ces cinq commodités essentielles représentent la gamme entière des installations de plomberie; aussi leur étude permet-elle de mesurer globalement la façon dont les besoins hygiéniques de la population sont satisfaits dans le parc de logements actuel du Canada.

5.2 La situation au Canada

Une étude sommaire de ces cinq types d'installations de plomberie révèle qu'au Canada, plus de 90 % des logements occupés en 1971 avaient l'eau courante chaude et froide et offraient à leurs occupants l'usage exclusif d'une toilette intérieure avec chasse d'eau et d'une baignoire ou d'une douche (Recensement du Canada de 1971, bull. 2.4-2). En outre, un peu plus de 80 % de ces logements étaient alimentés en eau par le réseau d'une municipalité ou d'une entreprise privée et 73 % d'entre eux environ étaient raccordés à un égout (Recensement du Canada de 1971, bull. 2.4-3). Ces chiffres montrent bien qu'à quelques exceptions près, les logements au Canada satisfont aux normes prévues en matière de salubrité.

En revanche, il existe encore des installations moins satisfaisantes (si l'on se fonde sur les normes de la société urbaine contemporaine pour juger de leur qualité) dans notre pays. En effet, un peu plus de 5 % des logements occupés en 1971 étaient dépourvus d'installations sanitaires et de toilettes (au sens du recensement) et 4 % n'avaient pas l'eau courante. Environ 16 % des occupants obtenaient leur eau d'un puits aménagé dans leur propriété. En outre, les fosses septiques tenaient lieu de système d'évacuation des eaux usées dans 17 % des cas et les autres systèmes comme les fosses d'aisances, les puisards et les tuyaux ouverts aux extrémités, dans 10 % des cas. On

[43] Au sens du recensement, une TOILETTE AVEC CHASSE D'EAU désigne une toilette raccordée à un système d'écoulement et actionnée par de l'eau courante. Le SYSTÈME D'ÉVACUATION DES EAUX D'ÉGOUT désigne le genre de système d'évacuation des eaux usées ménagères. Les INSTALLATIONS SANITAIRES désignent une baignoire ou une douche installées raccordées à un tuyau d'eau courante et munies d'un robinet et d'un tuyau d'écoulement. L'EAU COURANTE désigne l'eau qui est amenée par un conduit à l'intérieur du logement et dont le débit est réglé par un robinet. L'ALIMENTATION EN EAU désigne le genre et la source d'alimentation en eau.

that there is still some room for improvement in the area of plumbing facilities.

It is also apparent that some types of plumbing facilities were more common than others. These differences in the relative frequency of specific amenities may be explained in terms of their relative utility, and the viability of various alternatives. If alternatives are less attractive, then more dwellings are likely to have the same type of facility. Conversely, viable alternatives are likely to result in less of a convergence on any one type of facility.

Since the utility of flush toilets and hot and cold running water is comparatively high and the attractiveness of their alternatives is relatively low, it is not too surprising that most Canadian dwellings were so equipped (93% in both cases). The prevalence of exclusive bath or shower facilities was slightly lower (91%), possibly because they are less frequently used and the alternatives to installed bath facilities (i.e., a tub with water heated on a stove) are not as undesirable.

In contrast to these three facilities, whose differences are rather slight and whose alternatives are quite infrequent, source of water supply and type of sewage disposal exhibited quite different patterns. Since privately owned wells are a viable alternative to water supplied by a municipality or private company, at least in certain rural localities, the relative frequency of the latter dropped to 80%. The fifth ranking amenity, sewers as a method of sewage disposal, accounted for only 73% of all dwellings. With septic tanks generally serving as well as sewers, it is only in highly urbanized areas that the space economies of sewers dictate their use.

5.3 Rural-Urban Differences

If the choice of plumbing facilities depends on their relative utility and the viability of alternatives, then one of the ways in which urbanization plays an important role is in terms of the way it influences perceptions (or definitions) of viability and utility. What is seen as viable and useful depends on situational (i.e., extent urbanized) differences between one location and another. That is why, for example, most Canadian dwellings have sewers while a substantial minority have septic tanks: urban building codes enforce a mandatory definition of utility and viability which would be inappropriate if applied to rural areas, and it is these rural-urban differences which account for differences in the provision of plumbing facilities.

aurait certes tort d'appliquer les normes urbaines à l'ensemble du pays; ces données indiquent toutefois qu'il y a encore place pour de l'amélioration dans le domaine des installations de plomberie.

Il semble également que certains genres d'installations de plomberie aient été plus courants que d'autres. La fréquence d'utilisation relative des diverses installations peut dépendre de leur utilité propre et de l'intérêt des solutions de rechange. Si celles-ci sont moins avantageuses, les logements auront tendance à être pourvus du même genre d'installation. Si, au contraire, elles sont pratiques, on aura plus facilement recours à toute une gamme d'installations plutôt qu'à un seul genre.

Comme les toilettes avec chasse d'eau et l'eau courante chaude et froide sont très utiles et que les installations de rechange ne présentent que peu d'intérêt, on ne s'étonne pas outre mesure que la plupart des logements au Canada (93 % dans les deux cas) en aient été pourvus. La proportion de logements offrant aux occupants l'usage exclusif d'une baignoire ou d'une douche était légèrement inférieure (91 %). Cet écart découle probablement du fait que ces installations sanitaires font l'objet d'un usage moins fréquent et que les systèmes auxquels on a recours faute de baignoire et de douche (par exemple, un baquet d'eau chauffée sur la cuisinière) ne présentent pas d'inconvénients aussi graves.

Tandis que ces trois installations ne varient pas beaucoup et se retrouvent presque partout, la source d'alimentation en eau et le genre de système d'évacuation des eaux d'égout présentent des tendances assez différentes. Comme les puits privés suppléent efficacement au réseau d'une municipalité ou d'une entreprise, du moins dans certaines localités rurales, la proportion de logements raccordés à un réseau d'alimentation tombe à 80 %. Les logements reliés au service d'égout, installation qui se classe au cinquième rang, intervenaient seulement dans une proportion de 73 %. Comme les fosses septiques sont en général aussi utiles que les égouts, c'est seulement dans les régions très urbanisées, par souci d'économie d'espace, que l'on doit recourir à cette dernière solution.

5.3 Différences entre les régions urbaines et rurales

Si le choix des installations de plomberie est dicté par leur utilité relative et l'intérêt des autres installations possibles, l'urbanisation joue malgré tout un rôle important en modifiant nos conceptions (ou définitions) de l'intérêt et de l'utilité d'une installation. La façon de percevoir ces deux qualités dépend de différences de milieu (c'est-à-dire du niveau d'urbanisation). C'est pourquoi, par exemple, la plupart des logements au Canada sont raccordés à l'égout, tandis que dans une minorité importante de cas, les eaux usées sont évacuées au moyen de fosses septiques: dans les villes, les codes de construction imposent des définitions de l'utilité et de l'intérêt qui ne seraient pas appropriées dans les régions rurales. Ce sont donc les disparités entre les régions urbaines et rurales qui expliquent ces différences d'installation.

In general, the pattern of rural-urban differences is the same for each of the five plumbing facilities discussed in this section. Urban centres have the highest proportion of dwellings equipped with "top of the line" facilities. Rural areas have the lowest proportion of dwellings similarly equipped. These findings are consistent with the proposition that increasing urbanization is associated with higher standards of living in urban areas. It is here that city planning, environmental control, public works and public utilities are prevailing features of life. Urban living is generally associated with superior levels of conveniences and services. By comparison, rural areas generally suffer because of the difficulty of upgrading the livability of dwellings in areas which are considerably isolated, sparsely populated, and relatively underdeveloped.

En général, les différences entre les régions urbaines et rurales observées pour chacune des cinq installations de plomberie mentionnées dans la présente section se ressemblent beaucoup d'une catégorie à l'autre. Les logements pourvus des meilleures installations se retrouvent le plus souvent dans les centres urbains. Ces constatations sont conformes au principe selon lequel les progrès de l'urbanisation entraînent une augmentation du niveau de vie dans les villes. C'est dans ces régions que la planification urbaine, la réglementation de l'environnement ainsi que les travaux et les services publics constituent des caractéristiques dominantes de la vie. On considère généralement que les commodités et les services offerts dans les villes sont de qualité supérieure. La comparaison se fait au détriment des régions rurales à cause des difficultés posées par l'isolement, le sous-développement relatif et la dispersion de la population à l'amélioration de l'état des logements.

Differences are not limited to the rural-urban dichotomy, however. If dwellings were ranked in terms of their plumbing facilities, this ranking would closely parallel their ranking by urban size groups, followed by rural non-farm and farm dwellings. Yet while this ranking is uniformly consistent in direction, it is not without its sudden jumps or changes in slope. The largest decrement in the provision of plumbing facilities is between the smallest urban centres (under 10,000 population) and rural non-farm communities. Therefore, the data indicate that differences resulting from type (i.e., between urban and non-urban) are much more pronounced than are differences resulting from size (i.e., large and small urban centres). The very fact that communities are classed as urban, and have probably adopted urban style building codes, has a strong influence on the nature of plumbing facilities found in these communities.

Les différences ne se limitent cependant pas au contraste entre les régions urbaines et rurales. La répartition des logements des régions urbaines selon les installations de plomberie coïncide de très près avec leur classement selon la taille des régions; les logements ruraux non agricoles et agricoles viendraient ensuite. Mais si la direction de ce classement est uniforme, son rythme de progression n'est pas dépourvu de variations imprévues. C'est entre les centres urbains les plus petits (moins de 10,000 habitants) et les collectivités rurales non agricoles que l'on note la diminution la plus marquée des services sanitaires. Il semble donc que les différences associées à la catégorie d'habitat (c'est-à-dire à la nature urbaine ou rurale de la région) soient beaucoup plus prononcées que les différences découlant de la taille de la région (c'est-à-dire du chiffre de la population du centre urbain). Le seul fait qu'une collectivité soit considérée comme un centre urbain et ait adopté les codes de construction des villes influe d'une façon appréciable sur la nature de ses installations de plomberie.

Yet not all plumbing facilities discussed in the following pages vary to the same degree. It is interesting to note that while sewers as a method of sewage disposal has a range of 95%, from 96% for urban centres of 500,000 or more population to 1% for farm dwellings, hot and cold running water has a range of only 24% (99% to 75%). Generally speaking, the servicing of land, in the form of underground water mains and sewers connected to dwellings, has a spread of 90% to 95% while plumbing facilities inside dwellings, such as hot and cold running water, installed bath or shower, and inside flush toilet, have a spread of approximately 25%.

Les catégories d'installations dont il sera question ci-après ne font pas toutes l'objet du même degré de variation. Ainsi dans le cas des égouts, l'intervalle s'établit à 95 %, car la proportion d'égouts passe de 96 % dans les centres urbains de 500,000 habitants ou plus à 1 % dans les régions agricoles, tandis que dans le cas de l'eau courante chaude et froide, l'écart se limite à 24 % (99 % contre 75 %). En règle générale, la proportion de logements raccordés aux services d'eau et d'égout souterrains varie considérablement selon la catégorie d'habitat (90 % à 95 %), tandis que le pourcentage d'habitations disposant d'installations de plomberie particulières, comme l'eau courante chaude et froide, les baignoires ou les douches installées et les toilettes intérieures avec chasse d'eau, présente un écart total de 25 % environ.

There is a ready explanation for these differences. Installing underground sewers and water mains is a joint undertaking organized by municipalities, and isolated dwellings are not in a position to participate in

Ces différences s'expliquent d'emblée. L'installation d'égouts et de conduits d'eau souterrains représente une initiative commune, qui relève de la municipalité; isolément les occupants de logements ne sont pas en mesure

such co-operative services. Inside plumbing, on the other hand, is much less community dependent, does not require co-operative organization among several dwellings, and may be effectively undertaken for individual isolated dwellings. As a result, inside plumbing facilities are quite common even in rural areas, and the percentage range of inside plumbing facilities is much narrower than that of outside plumbing facilities. Thus, while every plumbing facility discussed in this section shows pronounced rural-urban differences, outside plumbing facilities are more closely tied to the geographic boundaries of urban communities than are inside plumbing facilities.

5.3.1 Source of water supply – At some point in the growth of an urban centre, it no longer remains practical for each household to obtain its own fresh water. A much more feasible system is to supply these households from some common source. As a result, a centralized source of water supply, provided by either a municipality or private company, is an inevitable corollary of dense permanent settlements containing large concentrations of population (at least in Canada). It could therefore be concluded that rural-urban differences predict variations in the source of water supply for Canada as a whole. If 20% of Canada's dwellings obtain water through private means, then it is because the majority of these dwellings are situated in rural areas. Shared sources of water supply, involving entrenched water mains, are as impractical in sparsely populated rural areas as are private wells or pipes to nearby rivers in densely populated urban areas. The situation defines the method of water supply, and for each situation there is one source that is more practical than its alternatives. Viewed in this way, it becomes all but axiomatic that urbanization influences the source by which dwellings are supplied with water.

Figure 18 illustrates the extent to which source of water supply is associated with rural-urban differences. The distribution of source of water supply in urban areas was: 96% municipal or private company, 3% well on property, and 1% other sources. In rural areas, the distribution was: 23% municipal or private company, 63% well on property, and 14% other sources. These figures indicate that the likelihood of a dwelling being supplied water from a municipal or private company source was four times (96% vs. 23%) greater in urban than in rural areas. Differences of this magnitude indicate that little else influences source of water supply.

d'assurer la prestation de ces services collectifs. En revanche, la pose d'installations de plomberie intérieures dépend beaucoup moins de la collectivité, ne nécessite pas la collaboration d'occupants d'autres logements et se trouve donc à la portée de chaque propriétaire. Aussi les installations intérieures de plomberie sont-elles courantes, même dans les régions rurales; par conséquent, l'intervalle de répartition est beaucoup plus faible que dans le cas des installations extérieures. C'est pourquoi, même si l'on observe des différences marquées entre les régions urbaines et rurales quant à l'utilisation de chacune des installations mentionnées dans cette section, la présence d'installations extérieures est plus étroitement circonscrite aux limites géographiques des communautés urbaines que celle des installations intérieures.

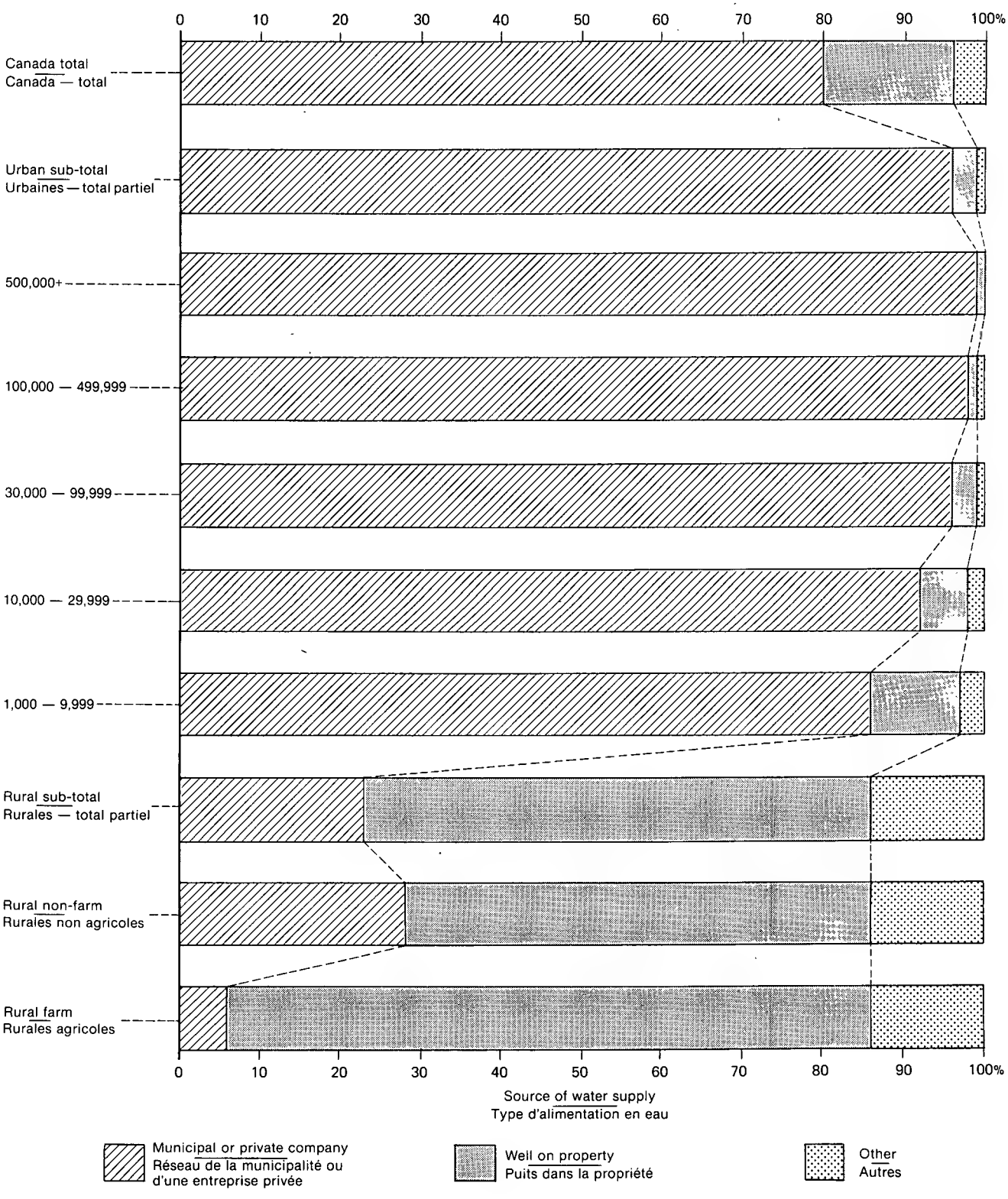
5.3.1 Source d'alimentation en eau – Lorsqu'un centre urbain a pris une certaine extension, il n'est plus avantageux que chaque ménage s'alimente en eau fraîche de sa propre initiative. Il s'avère beaucoup plus utile de les alimenter tous à partir d'une source commune. De ce fait, dans les agglomérations permanentes densément peuplées (au Canada pour le moins), on recourt inévitablement à une source centralisée fournie par la municipalité ou par une entreprise privée. On pourrait donc prévoir des variations entre les régions urbaines et rurales du Canada quant à la source d'alimentation en eau. Si 20 % des occupants de logements s'alimentent en eau par leurs propres moyens, c'est qu'ils vivent pour la plupart en milieu rural. En effet, dans les régions rurales, de population dispersée, il est aussi peu pratique de s'alimenter en eau à une source commune, dont l'utilisation nécessite des conduits d'eau souterrains, que de s'alimenter par soi-même au moyen de puits ou de tuyaux menant à une rivière dans les régions urbaines densément peuplées. La situation géographique dicte le choix du système d'alimentation en eau et, dans chaque cas, une source en particulier présente des avantages plus manifestes que les autres. Dans cette optique, c'est presque énoncer une vérité de la Palisse que de dire que l'urbanisation influe sur le mode d'alimentation en eau des logements.

La figure 18 illustre le degré de corrélation entre le genre d'alimentation en eau et la catégorie d'habitat. Dans les centres urbains, les réseaux de la municipalité ou d'une entreprise privée tenaient lieu de source d'alimentation dans 96 % des cas, tandis que les puits aménagés dans la propriété et les autres sources intervenaient dans des proportions de 3 % et 1 %, respectivement. Dans les zones rurales, ces proportions s'établissaient à 23 %, 63 % et 14 %, respectivement. À la lumière de ces données, on constate que les occupants de logements alimentés en eau par le réseau d'une municipalité ou d'une entreprise privée sont, selon toute vraisemblance, quatre fois plus nombreux (96 % contre 23 %) dans les villes qu'à la campagne. Ce contraste frappant témoigne du peu d'importance que revêtent d'autres facteurs dans la détermination du mode d'alimentation en eau.

Figure 18

Percentage Distribution of Occupied Dwellings by Source of Water Supply for Canada, Urban Size Groups, Rural Non-farm and Rural Farm, 1971

Répartition en pourcentage des logements occupés, selon la source d'alimentation en eau, Canada, régions urbaines par groupe de taille et régions rurales non agricoles et rurales agricoles, 1971



Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.4-3, Table 11. — Recensement du Canada de 1971, bull. 2.4-3, tableau 11.

By the same token, urban size groups differ markedly in their distributions of water supply sources. Urban communities with a population of 500,000 or more supplied water from a municipal or private company source to 99% of their dwellings, while in urban communities of less than 10,000, the distribution was: 86% municipal or private company, 11% well on property, and 3% from other sources (Figure 18). For communities intermediate in size, values varied accordingly between these two extremes of the range such that there is a consistent pattern of association between urban size and source of water supply.

This pattern extends to rural non-farm communities (i.e., communities too small to be considered urban), although there is a considerable jump in water supply sources between these communities and the lowest ranking urban size group. In comparison to the above figures for urban communities of less than 10,000, only 28% vs. 86% of Canada's non-farm dwellings were supplied water from a municipal or private company source, while 58% were supplied from individual wells, and 14% from other sources (Figure 18).

Farm dwellings complete the picture of rural-urban differences in water supply sources. Dwellings situated on farms are the least likely of all to have had a municipal or private company water source (6%), while 80% were supplied from a well on their property and 14% had other water supply sources. Thus, farm dwellings are even less likely than rural non-farm dwellings to have a shared source of water supply, and the most likely to have water supplied from a well on their property.

5.3.2 Water supply – Regardless of the source, water which is piped inside the dwelling and controlled by a tap may be hot and cold water, or cold only. Alternatively, dwellings may not have any running water, either hot or cold. Thus, while every dwelling has a source of water supply, even if it is a nearby creek or river, not every dwelling has a piped water supply controlled by a tap.

Rural-urban differences in water supply may be summarized as follows. By far, the majority (93%) of Canadian dwellings enjoy both hot and cold running water. However, if one is looking for inadequacies, dwellings situated in rural areas are more likely than those in urban ones to lack this basic facility. Figure 19 supports this contention. While 3% of Canada's occupied dwellings in 1971 had cold running water only, and while 4% had no running water at all, in rural areas

D'autre part, la répartition des genres d'alimentation en eau dans les villes diffère sensiblement selon la taille de l'agglomération. Dans les communautés urbaines de 500,000 habitants ou plus, 99 % des habitants étaient alimentés par le réseau de la municipalité ou d'une entreprise privée, tandis que dans les communautés urbaines de moins de 10,000 habitants, 86 % des occupants de logements étaient alimentés en eau de cette façon, 11 % tiraient l'eau à leur puits et 3 % s'alimentaient par d'autres moyens (figure 18). Dans le cas des communautés de taille intermédiaire, les proportions variaient entre ces deux extrêmes de telle sorte qu'il existe une corrélation uniforme entre l'importance de la région urbaine et la source d'alimentation en eau.

Ces observations s'appliquent également aux communautés rurales non agricoles (c'est-à-dire les communautés trop petites pour être assimilées aux communautés urbaines), bien qu'on observe un écart considérable entre ces communautés et les régions urbaines les moins peuplées. Si on les compare aux communautés urbaines de moins de 10,000 habitants, on voit qu'au Canada, seulement 28 % des logements des régions non agricoles (la proportion est de 86 % dans l'autre cas) étaient alimentés en eau par le réseau d'une municipalité ou d'une entreprise privée, tandis que 58 % des habitants obtenaient leur eau d'un puits et 14 %, d'autres sources (figure 18).

Pour terminer l'étude des différences entre les régions urbaines et rurales quant à la source d'alimentation en eau, examinons les logements agricoles. De tous les genres d'habitations, les logements agricoles sont les moins susceptibles (6 %) d'être alimentés en eau par le réseau d'une municipalité ou d'une entreprise privée. En effet, dans 80 % des cas, les occupants obtenaient leur eau d'un puits; les autres modes d'alimentation en eau intervenaient pour 14 % du total. Ce sont donc les logements agricoles qui sont les moins souvent raccordés à une source collective d'adduction d'eau et s'alimentent le plus fréquemment à un puits.

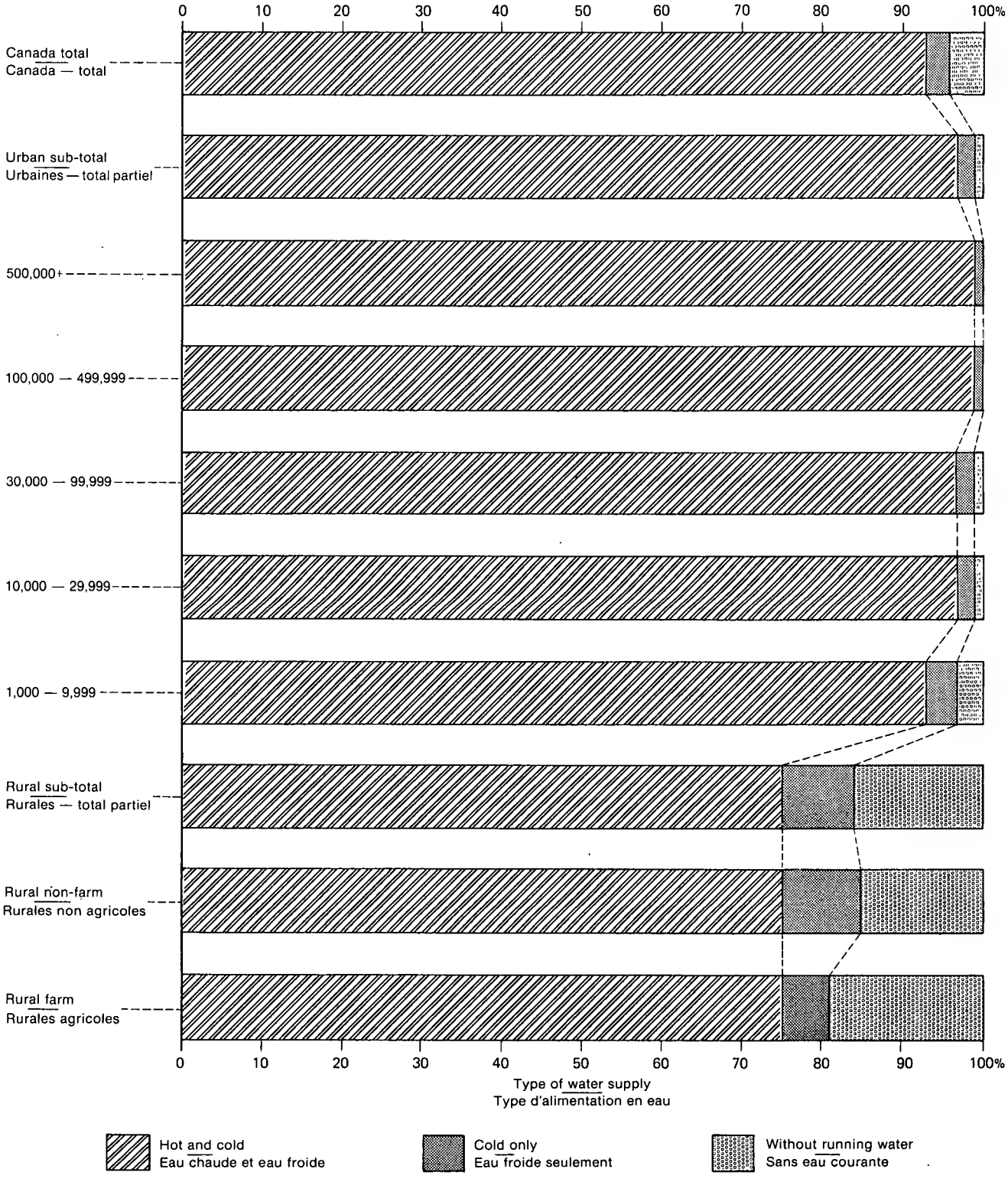
5.3.2 Alimentation en eau – Quel que soit le mode d'alimentation, l'eau qui est amenée par un conduit à l'intérieur du logement et dont le débit est réglé par un robinet peut être soit chaude et froide, soit froide seulement. Les logements peuvent aussi ne pas avoir l'eau courante, chaude ou froide. De ce fait, bien que tous les occupants de logements soient alimentés en eau, même si ce n'est que par un ruisseau ou une rivière, ils n'ont pas tous l'eau courante.

À cet égard, on peut résumer les différences entre les régions urbaines et rurales de la façon suivante. L'immense majorité (93 %) des logements au Canada ont l'eau courante chaude et froide. Si l'on cherche à faire ressortir les lacunes, on constate toutefois que cette installation essentielle fait plus fréquemment défaut en milieu rural que dans les centres urbains, comme l'illustre la figure 19. En 1971, dans l'ensemble du Canada, 3 % des logements occupés avaient l'eau courante froide seulement

Figure 19

Percentage Distribution of Occupied Dwellings by Type of Water Supply, for Canada, Urban Size Groups, Rural Non-farm and Rural Farm, 1971

Répartition en pourcentage des logements occupés, selon le type d'alimentation en eau, Canada, régions urbaines par groupe de taille et régions rurales non agricoles et rurales agricoles, 1971



Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.4-2, Table 1. — Recensement du Canada de 1971, bull. 2.4-2, tableau 1.

these proportions increased to 9% and 16%, respectively. The corresponding figures for urban areas were 2% with cold water only and 1% with no running water. The data on which these percentages are based also indicate that the numerical majority of dwellings in Canada enjoy what are usually called "adequate" water facilities, while the majority of those which lack such facilities are located in rural areas.

In terms of urban size groups, the proportion of dwellings with hot and cold running water increased from 93% for urban communities under 10,000 population to 99% for those with a population of 100,000 or more (Figure 19). The data thus indicate that while all urban areas have a high proportion of dwellings with hot and cold running water, the proportion increases even more as the size of the urban area increases. Conversely, dwellings with cold water only, or without running water, tend to decrease in frequency as urban size increases.

Even in rural areas, the proportion of dwellings with hot and cold running water is quite high (75%); but as one moves down the scale from large urban areas to smaller ones, and then from rural non-farm to farm areas, it is evident that there is an increasing proportion of dwellings with cold water only, or without any running water at all. Figure 19 shows that farm dwellings were slightly more likely than rural non-farm dwellings to be without running water (19% vs. 15%), while there was a compensating tendency for rural non-farm dwellings to exceed farm dwellings in the provision of cold running water (10% vs. 6%). Thus, the provision of running water is only slightly different between rural non-farm and farm dwellings, and this difference is only apparent in the two water supply categories of cold water only and without running water.

5.3.3 Toilet facilities – Contrary to popular opinion, toilets are not a modern invention. Flush toilets and latrines first appeared in Crete around 1000 B.C., and certain model towns in Egypt, Greece and Rome had excellent sanitary facilities (Encyclopaedia Britannica, Vol. 18, p. 824). However, these early fixtures often allowed the sewer gases, microbes and vermin commonly found in drainage systems to enter buildings through their connecting open drain pipes. The modern water closet was invented in 1596 (Mumford, 1961, p. 385), although it was not until the later part of the nineteenth century that plumbing fixtures as we now know them (i.e., equipped with sanitary traps) were widely introduced (Encyclopaedia Britannica, Vol. 18, p. 63; see also Wright, 1960).

et 4 % n'avaient pas l'eau courante du tout; or, dans les régions rurales, ces proportions atteignaient 9 % et 16 %, respectivement, tandis que dans les régions urbaines, elles s'établissaient à 2 % et 1 %. Les données sur lesquelles ces pourcentages sont fondés révèlent également que la plupart des logements au Canada sont pourvus des installations dites "appropriées" et que la majorité des logements dans lesquels ces installations font défaut sont situés dans les régions rurales.

En ce qui concerne les régions urbaines, la proportion de logements avec l'eau courante chaude et froide passe de 93 % dans les communautés urbaines de moins de 10,000 habitants à 99 % dans les communautés de 100,000 habitants et plus (figure 19). Les données montrent donc que si les logements pourvus de cette installation interviennent dans une proportion élevée dans toutes les régions urbaines, celle-ci augmente en fonction de l'importance de la région. En contrepartie, le nombre de logements alimentés en eau froide seulement ou sans eau courante décroît au fur et à mesure que la taille de la ville augmente.

Même dans les régions rurales, la proportion de logements avec eau courante chaude et froide est assez élevée (75 %); cependant, si l'on passe des grands centres urbains aux régions de moindre importance, puis aux régions rurales non agricoles et, en dernier lieu, aux régions rurales agricoles, on remarque une augmentation nette de la proportion de logements avec l'eau froide seulement ou sans eau courante du tout. La figure 19 montre que l'eau courante semble faire défaut un peu plus fréquemment dans les logements agricoles que dans les logements non agricoles (19 % par rapport à 15 %); par contre, la proportion de logements dont les occupants sont alimentés en eau froide seulement est plus élevée, semble-t-il, dans le cas des logements non agricoles (10 % par rapport à 6 %). Ainsi, les logements agricoles et non agricoles ne présentent que de légères différences sur le chapitre de l'alimentation en eau courante, différences qui se limitent aux deux points étudiés ci-dessus.

5.3.3 Toilettes – Contrairement à la croyance populaire, les toilettes ne sont pas l'apanage du monde contemporain. En effet, les toilettes avec chasse d'eau et les latrines ont fait leur apparition en Crète environ 1,000 ans avant l'ère chrétienne et certaines villes modèles en Égypte et en Grèce ainsi que Rome étaient pourvues d'excellentes installations sanitaires (Encyclopédie Britannica, vol. 18, p. 824). Cependant, ces premiers systèmes laissaient souvent les miasmes, les microbes et la vermine, qui sont monnaie courante dans les égouts, s'infiltrer dans les habitations par les tuyaux de raccordement ouverts. Les cabinets modernes ont été inventés en 1596 (Mumford, 1961, p. 385), mais ce n'est pas avant la fin du dix-neuvième siècle que les appareils de plomberie que nous connaissons aujourd'hui (munis de siphons sanitaires) ont été popularisés (Encyclopédie Britannica, vol. 18, p. 63; voir aussi Wright, 1960).

However, even today not all dwellings are equipped with an inside flush toilet. Six per cent were without this basic facility in 1971 (Table 4), compared to 4% which were without running water (Figure 19). Since running water is a prerequisite for flush toilets, 4% had neither running water nor flush toilets while an additional 2% had running water but not flush toilets.

Même aujourd'hui, les logements ne sont pas tous pourvus d'une toilette intérieure avec chasse d'eau. En 1971, cette installation essentielle faisait défaut dans 6 % des logements (tableau 4) tandis que 4 % n'avaient pas l'eau courante (figure 19). Comme les toilettes avec chasse d'eau ne peuvent fonctionner sans eau courante, 4 % des logements étaient donc dépourvus d'eau courante et de toilettes avec chasse d'eau, tandis que 2 % avaient seulement l'eau courante.

TABLE 4. Percentage Distribution of Occupied Dwellings by Toilet Facilities, for Canada, Urban Size Groups, Rural Non-farm and Rural Farm, 1971

TABLEAU 4. Répartition en pourcentage des logements occupés, selon le type de toilettes, Canada, régions urbaines par groupe de taille et régions rurales non agricoles et rurales agricoles, 1971

Area – Catégorie d'habitat	Total	With inside flush toilets – Toilettes intérieures avec chasse d'eau				Without inside flush toilets – Sans toilettes intérieures avec chasse d'eau
		Total	Exclusive use – Usage exclusif		Shared use – Usage partagé	
			One – Une	Two or more – Deux ou plus		
	per cent – pourcentage					
Canada, total	**100**	**94**	**78**	**15**	**1**	**6**
Urban sub-total – Urbaine, total partiel	100	99	81	17	1	1
500,000+	100	100	79	19	2	0
100,000-499,999	100	100	80	18	2	0
30,000- 99,999	100	99	84	14	1	1
10,000- 29,999	100	99	83	15	1	1
1,000- 9,999	100	96	82	13	1	4
Rural sub-total – Rurale, total partiel	100	77	69	8	0	23
Rural non-farm – Non agricoles	100	79	71	8	0	21
Rural farm – Agricoles	100	73	64	9	0	27

Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.4-2, Table 6 (revised). – Recensement du Canada de 1971, bull. 2.4-2, tableau 6 (révisé).

This state of affairs may be explained by reference ro rural-urban differences within Canada. Thus, while 77% of rural dwellings had inside flush toilets, the corresponding figure in urban areas was 99% (Table 4). With only 1% of urban dwellings lacking an inside flush toilet, it would appear that rural-urban differences account for most of the variation in this facility.

Pour expliquer cet état de choses, reprenons l'étude des différences entre les régions urbaines et rurales au Canada. En milieu rural, 77 % des logements étaient pourvus de toilettes intérieures avec chasse d'eau, par rapport à 99 % dans les régions urbaines (tableau 4). Puisque les toilettes de ce genre faisaient défaut dans 1 % des logements urbains seulement, les différences entre les régions urbaines et rurales sembleraient rendre compte de la majeure partie des variations observées à ce propos.

A similar pattern of rural-urban differences emerges when inside flush toilets are categorized as to whether they are shared among several households or reserved for the exclusive use of one household, and whether there are one or more than one which are exclusively used. As with inside flush toilets in general, urban areas lead rural ones in exclusively used flush toilets (98% vs. 77%), whether there are one per

On note le même genre d'écart entre les régions urbaines et rurales lorsque l'on ventile les logements pourvus de toilettes intérieures avec chasse d'eau selon le type d'usage dont elles font l'objet (usage partagé ou exclusif) et leur nombre (une ou plusieurs), en cas d'usage exclusif. De nouveau, on constate la supériorité des régions urbaines sur les régions rurales: les toilettes à l'usage exclusif des occupants sont plus courantes dans le

household (81% vs. 69%) or two or more per household (17% vs. 8%).

In addition, it is to be expected that shared use is more common in urban than in rural areas, since buildings containing more than one household are peculiar to high-density urban areas. This pattern should be partially but not completely offset by the tendency of socio-economic status to be generally higher in urban than in rural areas, and by the probable association between low socio-economic status and shared toilet use. In other words, the propensity for households to share toilets with other households should be higher in areas containing multiple-unit buildings (i.e., urban areas), but lower in high socio-economic status areas (i.e., also urban areas). As a result of these conflicting tendencies, rural-urban differences in shared toilets should be evident, but nonetheless minor. This is indeed the case, with the rural-urban difference in shared use being about 1% (Table 4).

As with the other plumbing facilities discussed thus far, differences in toilet facilities may also be discerned in the continuum of urban size groups. An examination of Table 4 would reveal that, with increasing size of urban area, the lack of inside flush toilets declines while both shared and exclusive use increase; households possessing two or more flush toilets also increase in proportion, perhaps indicating slightly higher levels of affluence and convenience in these larger urban areas. But while the pattern is in the predicted direction, differences between urban size groups are too slight to dwell on.

While still small, differences between rural non-farm and farm areas are slightly larger than those between urban size groups. There is a 6% difference in dwellings lacking inside flush toilets (21% for non-farm vs. 27% for farm), and while there is no difference in the provision of two or more flush toilets, there is a 7% difference in the relative frequency of dwellings which enjoy the exclusive use of one flush toilet (71% for non-farm vs. 64% for farm).

The same pattern of differences holds for toilets as for other plumbing facilities. However, the nature of toilet facilities is such that, as one moves up this

premier milieu (98 %) que dans le second (77 %), qu'il y ait une toilette par ménage (81 % contre 69 %) ou deux ou plus (17 % contre 8 %).

Il semble normal que les toilettes communes soient plus répandues en milieu urbain que dans les zones rurales, puisque les immeubles hébergeant plus d'un ménage sont le propre des régions urbaines densément peuplées. Cette tendance est compensée, en partie toutefois, par le fait que le statut socio-économique est habituellement plus élevé dans les régions urbaines que dans les régions rurales. En effet, il existe sans doute une corrélation entre la faiblesse du statut socio-économique et le partage des toilettes. En d'autres termes, on trouve plus fréquemment des toilettes communes dans les régions où sont bâtis les immeubles à logements multiples (c'est-à-dire les régions urbaines), mais moins souvent dans les régions dont les habitants jouissent d'un statut socio-économique élevé (or ce sont encore une fois les régions urbaines). En raison de ces tendances contradictoires, les différences entre les régions rurales et urbaines en ce qui concerne l'usage de toilettes communes devraient ressortir clairement, mais être légères; c'est ce que l'on observe, puisque l'écart se limite à 1 % environ (tableau 4).

Comme dans le cas des autres installations dont on a traité jusqu'à maintenant, on peut également dégager certains écarts entre les régions urbaines de différentes tailles. Le tableau 4 révèle que, parallèlement à une augmentation de la taille de la région urbaine, on note une diminution du nombre de logements sans toilettes intérieures avec chasse d'eau, et une hausse du nombre de toilettes d'usage partagé ou exclusif. La proportion de ménages qui possèdent deux toilettes avec chasse d'eau ou plus augmente aussi. Peut-être cette tendance indique-t-elle que les habitants des grands centres urbains jouissent de ressources financières et d'un confort plus grands. Toutefois, même si la tendance observée suit l'orientation prévue, les différences entre les divers genres de régions urbaines sont trop légères pour qu'il vaille la peine de s'y attarder.

Même si les différences entre les régions rurales agricoles et non agricoles sont également très faibles, elles sont légèrement plus prononcées que les différences entre les divers types de régions urbaines. Les logements sans toilettes intérieures avec chasse d'eau interviennent dans une proportion de 21 % dans les régions non agricoles, au regard de 27 % dans les régions agricoles, soit un écart de 6 %. Aucune différence ne se dégage dans le cas des logements pourvus de deux toilettes avec chasse d'eau ou plus, mais la proportion de logements non agricoles dont les occupants jouissent de l'usage exclusif d'une toilette de ce genre s'établit à 71 %, par rapport à 64 % dans le cas des logements agricoles, soit une marge de 7 %.

Les différences relevées en ce qui concerne les autres installations de plomberie valent aussi dans le cas des toilettes. Toutefois, de par la nature de cette installation,

rural-urban scale, the first feature of change is the shift from not having flush toilets to having them. Then, a new feature starts to develop at the upper end of this scale. With 99% of urban dwellings having inside flush toilets, the significant factor becomes a matter of whether dwellings have one or more than one inside flush toilet; the issue in urban areas is not whether dwellings are likely to be equipped with toilets, but rather the number of toilets which each dwelling has.

5.3.4 Bath and shower facilities – As with toilet facilities, bath or shower facilities may be exclusively used by one household, or they may be shared by two or more households; alternatively, dwellings may lack this facility altogether, either because these dwellings are not equipped with running water (a prerequisite for census-defined bath and toilet facilities), or for some other reason. Once again, it is seen that variations in the nature of this basic facility may be understood in terms of the rural-urban differences within Canada.

Results from the 1971 Census reveal that, while the majority of both urban and rural dwellings possess installed bath or shower facilities, the likelihood of finding a dwelling without these plumbing fixtures is much greater in rural (26%) than in urban (2%) areas (Table 5). This same pattern of rural-urban differences was evident when the category of installed bath or shower facilities was subdivided into the sub-categories of exclusive and shared use. While 91% of Canadian dwellings had exclusively installed facilities, the corresponding proportion increased to 96% in urban areas and declined to 73% in rural ones (Table 5). Shared facilities exhibited a similar but much less pronounced pattern: 2% in urban areas and 1% in rural areas. In general, then, installed bath or shower facilities are more common in urban than in rural parts of the country, irrespective of whether their use is exclusive or shared.

As with the other plumbing facilities discussed thus far, this pattern of rural-urban differences in bath or shower facilities is also evident among urban size groups and between rural non-farm and farm areas. Installed facilities peaked at 99% in the largest urban centres, but declined to 92% in the smallest urban centres. Farm areas generally had the lowest proportion of dwellings with installed bath or shower facilities (72%). The distribution of installed bath or shower facilities thus ranges from a low for farm dwellings to a high for large urban centres.

la première modification observée lorsqu'on passe des régions rurales au milieu urbain est l'augmentation du nombre de toilettes avec chasse d'eau. Un autre phénomène commence à se dessiner aux échelons supérieurs d'urbanisation: comme 99 % des logements urbains sont pourvus d'au moins une toilette intérieure avec chasse d'eau, il importe de connaître le nombre exact de toilettes installées dans chacun d'eux. En milieu urbain, on ne se demande pas s'il y a des toilettes dans les logements, mais plutôt combien il y en a.

5.3.4 Baignoires et douches – Comme dans le cas des toilettes, les baignoires ou les douches peuvent faire l'objet d'un usage exclusif ou partagé; de même, ces installations peuvent faire entièrement défaut, soit parce que les logements n'ont pas l'eau courante (condition essentielle de la définition du recensement des baignoires et des toilettes), soit pour quelque autre raison. On constate à nouveau que les variations observées au Canada dans la nature des installations sanitaires sont fonction de différences d'habitat.

Les résultats du recensement de 1971 révèlent que la plupart des logements urbains et ruraux sont pourvus d'une baignoire ou d'une douche installées, mais que les possibilités de trouver un logement sans baignoire ni douche sont beaucoup plus grandes dans les régions rurales (26 %) que dans les régions urbaines (2 %) (tableau 5). On a fait les mêmes constatations après avoir ventilé les installations sanitaires selon l'usage (exclusif ou partagé) dont elles font l'objet. En 1971, 91 % des logements au Canada étaient pourvus d'appareils installés d'usage exclusif, à raison de 96 % dans les centres urbains et de 73 % seulement dans les zones rurales (tableau 5). Une tendance semblable, mais beaucoup moins prononcée, se dégage dans le cas des installations d'usage partagé; en effet, leur utilisation se limite à 2 % dans les régions urbaines et à 1 % dans les régions rurales. En général, les logements pourvus de baignoires ou de douches installées d'usage commun ou exclusif sont donc plus fréquents dans les régions urbaines que dans les régions rurales du Canada.

À l'instar des autres installations de plomberie étudiées, la répartition des baignoires et des douches varie non seulement en fonction de la catégorie d'habitat (région urbaine ou rurale), mais également selon la taille de la région urbaine et selon le genre de la région rurale (non agricole ou agricole). La proportion d'appareils installés passe d'un sommet de 99 % dans les centres urbains les plus grands à 92 % dans les centres urbains les plus petits. La plus faible proportion de logements pourvus d'une baignoire ou d'une douche installées est enregistrée dans les régions agricoles (72 %). La répartition des installations sanitaires passe donc d'un niveau très bas dans les régions agricoles à un niveau très élevé dans les grands centres urbains.

TABLE 5. Percentage Distribution of Occupied Dwellings by Bath Facilities, for Canada, Urban Size Groups, Rural Non-farm and Rural Farm, 1971

TABLEAU 5. Répartition en pourcentage des logements occupés, selon le type d'installations sanitaires, Canada, régions urbaines par groupe de taille et régions rurales non agricoles et rurales agricoles, 1971

Area – Catégorie d'habitat	Total	Installed bath facilities – Installations sanitaires			No installed bath or shower – Sans baignoire ou douche installées
		Total	Exclusive use – Usage exclusif	Shared use – Usage partagé	
	per cent – pourcentage				
Canada, total	**100**	**92**	**91**	**1**	**8**
Urban sub-total – Urbaine, total partiel	100	98	96	2	2
500,000 +	100	99	97	2	1
100,000 - 499,999	100	99	96	3	1
30,000 - 99,999	100	97	95	2	3
10,000 - 29,999	100	97	95	2	3
1,000 - 9,999	100	92	91	1	8
Rural sub-total – Rurale, total partiel	100	74	74	0	26
Rural non-farm – Non agricoles	100	74	74	0	26
Rural farm – Agricoles	100	72	72	0	28

Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.4-2, Table 1 (revised). – Recensement du Canada de 1971, bull. 2.4-2, tableau 1 (révisé).

5.3.5 Type of sewage disposal – Once water has been obtained from some source, circulated through pipes or otherwise distributed and utilized for baths, toilets and other purposes, the water together with its accumulated waste products must be disposed of in some manner. Each household must do this in a way which does not pollute its immediate environment. Otherwise, deteriorated health standards would inevitably result.

Historically, systems to supply fresh water date to the aqueducts used in Rome, and even earlier in Jerusalem and the Island of Samos, while specially designed sewers were used in the time of Babylon and ancient Greece. However, early sewage disposal systems were not as well established as were water supply systems. Human wastes were often transported from cities in carts or buckets, or else discharged into open ditches leading to a nearby lake or river. The relatively primitive sanitation facilities available at the time of the Industrial Revolution, when large crowded population centres sprang up, resulted in the consumption of water contaminated by human wastes. The ensuing typhoid and dysentery epidemics were only curbed when separate underground water and sewage systems were developed, thus eliminating open sewage

5.3.5 Système d'évacuation des eaux d'égout – Une fois que l'eau a été tirée d'une source donnée, répartie grâce à un réseau de canalisation ou autrement et utilisée dans les baignoires, les toilettes et les autres installations, elle doit être évacuée, ainsi que les déchets qu'elle véhicule. Chaque ménage doit effectuer cette opération de manière à ne pas polluer son environnement immédiat, sinon les normes de santé s'en ressentiraient inévitablement.

Les premiers sytèmes d'alimentation en eau fraîche ont été les aqueducs romains; on en a trouvé d'autres, datant d'une époque antérieure, à Jérusalem et dans l'île de Samos. Quant aux premiers véritables systèmes d'égout, ils remontent à l'époque de Babylone et de la Grèce antique. Cependant, les premiers réseaux d'évacuation des eaux d'égout n'étaient pas aussi répandus que les systèmes d'alimentation en eau. Les citadins avaient souvent coutume de transporter les déchets humains dans des charettes ou des seaux ou encore, de les déverser dans des fossés découverts menant à une rivière ou un lac avoisinants. Comme les installations sanitaires étaient relativement rudimentaires à l'époque de la révolution industrielle, qui a coïncidé avec l'apparition des centres densément peuplés, la population s'est mise à boire de l'eau contaminée par les déchets humains. On n'est parvenu à freiner les

ditches.[44] However, these improvements were slow to come about. Virtually, no progress was made from the time of the Romans until the nineteenth and twentieth centuries, when the Western world gradually began to adopt a water-carriage system for the removal of household wastes. Moreover, it was not until the second quarter of the twentieth century that the greatest developments in effective methods of sewage treatment took place (Encyclopaedia Britannica, Vol. 2, p. 156; Vol. 18, p. 63; Vol. 20, p. 405).

Today, there is a variety of methods of sewage disposal, such as sewers, septic tanks, and so on. However, as was seen in the sub-section on source of water supply, shared or common methods are attendant features of urbanization. Consequently, as the size of urban centres increases, so does the utility of sewers as a means of sewage disposal. This is not to say that the necessity of sewage disposal is limited solely to urban areas, for some method of treatment and disposal is desirable regardless of the location of dwellings. In less densely populated areas, septic tanks serve this function; their coliform bacteria cultures break down solid wastes, and their liquid outflow is reasonably pure. Nonetheless, the necessity of a substantial drainage field and the vagaries of water tables generally limit their use to localities where land is not at a premium. In even less sparsely populated areas, it becomes feasible to employ such alternatives to the septic tank as cesspools, rock pits, and so on. While less efficient at treating sewage than the septic tank, these alternatives nevertheless serve the function of disposal.

Hence, while each dwelling must have provisions for waste disposal, such factors as population density and concentration dictate the choice of alternatives. Rural-urban differences should consequently serve as a partial reflection of urbanization's impact upon the distribution of sewage disposal methods found in Canadian housing statistics.

[44] Open sewage ditches, one on either side of the road, may still be found today in Tehran. Built on a hill, this city has a rather unique system of class differentiation. The upper classes live on the upper slopes of the hill while the lower classes live down below. Naturally, the effluent in the open sewage ditches flows downhill, from the rich areas to the poor. As a result, the rich areas of Tehran are relatively free from stench and disease, but both increase in intensity as one moves down the hill into progressively poorer areas of the city.

épidémies de typhoïde et de dysenterie qui s'ensuivirent qu'au moment où l'on a remplacé les fossés à découvert par des systèmes souterrains d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux d'égout distincts[44]. Cependant, ces améliorations ont tardé à venir. À vrai dire, aucun progrès n'a été réalisé de l'époque romaine aux dix-neuvième et vingtième siècles, époque où le monde occidental a commencé graduellement à évacuer les ordures ménagères dans des conduits d'eau. Qui plus est, les grands progrès dans le traitement des eaux usées n'ont eu lieu qu'à partir du deuxième quart du vingtième siècle (Encyclopédie Britannica, vol. 2, p. 156; vol. 18, p. 63; vol. 20, p. 405).

Aujourd'hui, on dispose de diverses méthodes d'évacuation tels les égouts et les fosses septiques. Toutefois, comme on l'a signalé en traitant des sources d'alimentation en eau, la construction d'installations communes constitue une caractéristique de l'urbanisation. De ce fait, au fur et à mesure que les centres urbains prennent de l'importance, l'utilité des égouts augmente. Cela ne signifie pas que les systèmes d'évacuation des eaux d'égout sont nécessaires seulement dans les régions urbaines, car il est souhaitable de recourir à une méthode quelconque de traitement et d'évacuation, peu importe la catégorie d'habitat. Dans les régions moins densément peuplées, les fosses septiques tiennent lieu de système d'évacuation; leurs cultures bactériennes coliformes décomposent les déchets solides et leur décharge est assez pure. Toutefois, leur emploi nécessite de vastes surfaces de drainage; comme, de plus, les niveaux hydrostatiques sont sujets à toutes sortes de variations, les fosses ne peuvent en général servir qu'à des localités où le terrain ne revêt pas une importance primordiale. Dans les régions où la population est encore plus disséminée, il devient possible de remplacer les fosses septiques par des fosses d'aisances, des puisards, etc. Même s'ils constituent des moyens de traitement moins efficaces que les fosses septiques, ces systèmes permettent malgré tout d'évacuer les eaux usées.

Quoique les occupants de tous les logements doivent faire évacuer leurs eaux d'égout, certains facteurs comme la densité et la concentration de la population restreignent l'éventail des moyens acceptables. Les différences entre les régions urbaines et rurales doivent donc témoigner en partie de l'incidence de l'urbanisation sur la répartition statistique des modes d'évacuation des eaux d'égout au Canada.

[44] De nos jours, il existe encore des fossés de ce genre de chaque côté des routes à Téhéran. Construite sur une montagne, cette ville présente un système assez particulier de différenciation des classes sociales. En effet, l'élite de la société vit au sommet de la montagne, tandis que les classes laborieuses vivent plus bas. Bien entendu, l'effluent des fossés aménagés à ciel ouvert s'écoule le long des flancs de la montagne. Aussi les habitants fortunés de cette ville ne souffrent-ils pas des désagréments causés par les odeurs infectes et la maladie dont l'intensité augmente à mesure qu'on gagne les zones les plus défavorisées de la ville.

Figure 20 illustrates this point. While 73% of Canada's dwellings occupied in 1971 were connected to sewers, the corresponding urban and rural figures were 91% and 10%, respectively. In urban areas, septic tanks accounted for 7% and other methods for 2% of the occupied housing stock. In contrast, 54% of rural dwellings had septic tanks, while other methods of sewage disposal accounted for 36%. There is thus a clear pattern of urban-rural differences, with sewers used almost exclusively in urban areas and septic tanks predominating in rural ones.

The pattern for urban size groups restates this finding. Not only are there differences in sewage disposal methods between rural and urban areas, but these differences extend to the size of urban centres. As the size of urban centres decreases, the proportion of dwellings connected to sewers also decreases, in a consistent manner, from 96% for centres with 500,000 inhabitants or more to 72% for small centres with less than 10,000 population (Figure 20). Correspondingly, septic tanks increase from 7% to 20% and other methods increase from 1% to 8%. Thus, while the difference among urban size groups is less than the difference between urban and rural extremes, it is clear that there is a consistent relationship between population concentration and the prevalence of sewers.

Rural non-farm and farm dwellings conform to this pattern. The distribution of sewage disposal methods for non-farm dwellings was: 13% connected to sewers, 53% septic tanks and 34% other methods (Figure 20). Correspondingly, the distribution for farm dwellings was: only 1% sewers, 55% septic tanks, 44% other methods. Farm dwellings are apparently the least likely to have sewer connections and the most likely to have methods of sewage disposal other than sewers and septic tanks. Nevertheless, the differences in type of sewage disposal between rural non-farm and farm dwellings are less than the differences between rural non-farm dwellings and those found in even the smallest urban communities. Urban municipalities, whether they are incorporated or not, generally have methods of sewage disposal which differ substantially from those of their rural counterparts.

Thus, it is evident that sewers are primarily an urban phenomenon while septic tanks and other methods of sewage disposal are primarily rural. As with the other plumbing facilities discussed, the pattern of rural-urban differences in methods of sewage disposal is consistent in form and pronounced in magnitude. All available evidence supports the contention that the level of population concentration in a given area has a

La figure 20 l'illustre bien. En 1971, 73 % des logements occupés au Canada étaient raccordés à l'égout, mais à raison de 91 % et 10 % dans les régions urbaines et rurales respectivement. En milieu urbain, la proportion de fosses septiques s'établissait à 7 % et le pourcentage des autres systèmes d'évacuation à 2 %. En revanche, 54 % des logements ruraux disposaient d'une fosse septique et 36 % étaient pourvus d'autres systèmes. Les différences entre les régions urbaines et rurales s'inscrivent donc dans un cadre bien défini, les citadins utilisant presque exclusivement les systèmes d'égout et les habitants des régions rurales, les fosses septiques.

Le même phénomène s'observe lorsqu'on prend la taille des régions urbaines en compte. Les différences signalées ci-dessus ne sont pas relevées seulement entre les régions rurales et urbaines: elles se retrouvent lorsqu'on compare des centres urbains de différentes tailles. Plus le centre urbain est petit, plus la proportion de logements raccordés à l'égout diminue. La décroissance est uniforme, partant d'un maximum de 96 % dans les centres de 500,000 habitants ou plus pour atteindre 72 % dans les petits centres de moins de 10,000 habitants (figure 20). Réciproquement, la proportion de fosses septiques grimpe de 7 % à 20 % et celle des autres systèmes, de 1 % à 8 %. C'est pourquoi, même si les écarts entre les régions urbaines de tailles différentes sont moins prononcés qu'entre les régions urbaines et rurales, il existe un rapport stable entre la concentration de la population et l'emploi des égouts de préférence à un autre mode d'évacuation.

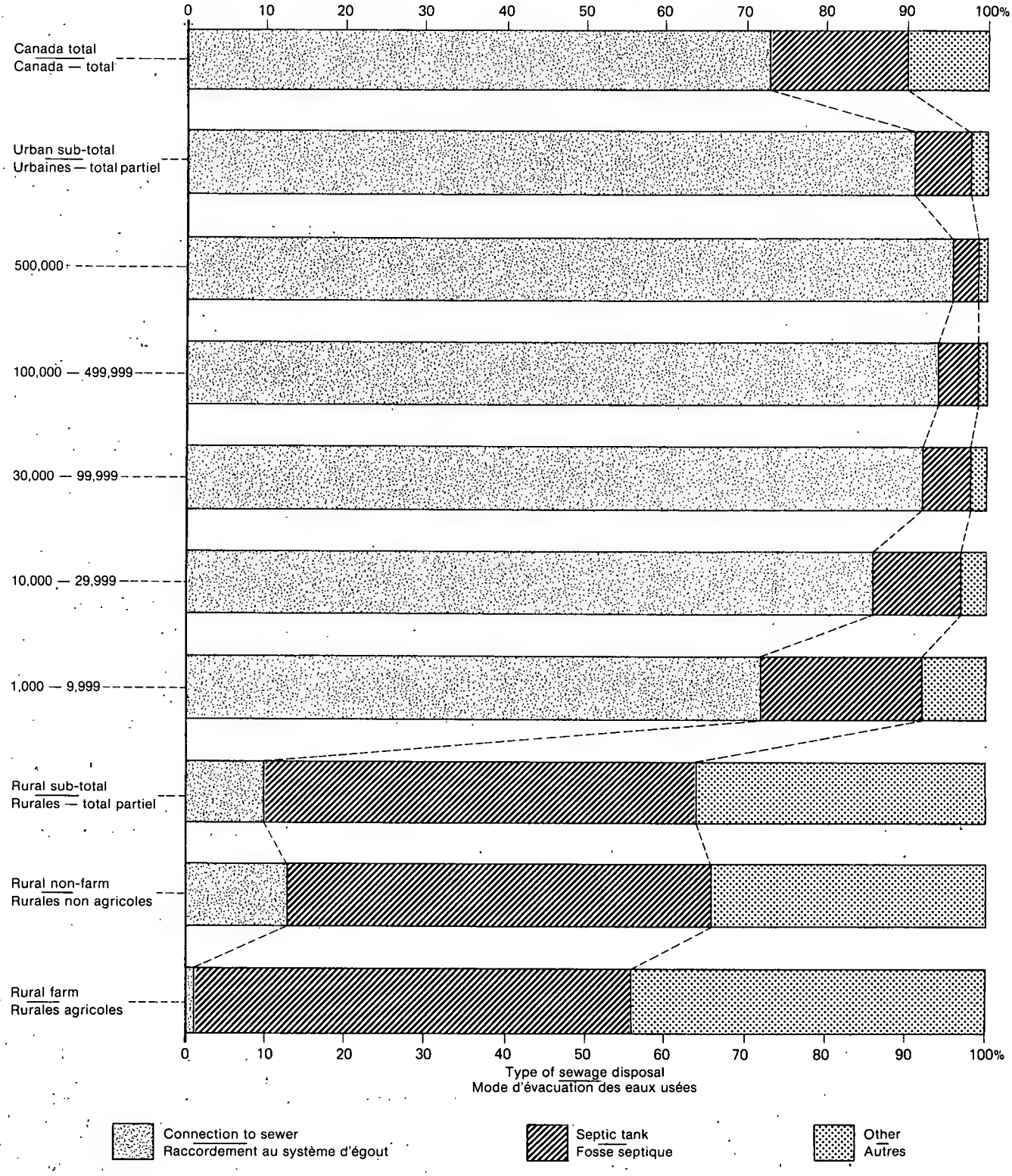
Les tendances observées dans le cas des logements ruraux non agricoles et agricoles ne s'écartent guère de ce modèle. En effet, 13 % des logements non agricoles étaient raccordés à un égout, 53 % étaient pourvus d'une fosse septique et 34 %, d'autres systèmes (figure 20). Or, dans le cas des logements agricoles, les proportions correspondantes étaient de 1 % seulement, 55 % et 44 %. Il semble que les logements agricoles soient moins fréquemment raccordés aux égouts et que ce soit dans cette catégorie qu'on relève le plus de cas d'utilisation de systèmes d'évacuation autres que les égouts et les fosses septiques. Néanmoins, les différences entre les logements ruraux non agricoles et agricoles sont moins marquées que celles qu'on observe entre les logements ruraux non agricoles et les habitations situées même dans les communautés urbaines les plus petites. Les municipalités urbaines, qu'elles soient constituées ou non, recourent généralement à des méthodes d'évacuation des eaux d'égout sensiblement différentes des techniques utilisées par leurs homologues à la campagne.

Aussi est-il évident que l'utilisation des égouts constitue principalement un phénomène urbain, tandis que celle des fosses septiques et des autres méthodes d'évacuation revêt un caractère essentiellement rural. À l'instar des autres installations de plomberie, la répartition des systèmes d'évacuation des eaux d'égout dépend de la catégorie d'habitat; les différences relevées sont nettes et homogènes. Toutes les données recueillies prouvent que le

Figure 20

Percentage Distribution of Occupied Dwellings by Type of Sewage Disposal, for Canada, Urban Size Groups, Rural Non-farm and Rural Farm, 1971

Répartition en pourcentage des logements occupés, selon le mode d'évacuation des eaux usées, Canada, régions urbaines par groupe de taille et régions rurales non agricoles et rurales agricoles, 1971



Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.4-3, Table 11. — Recensement du Canada de 1971, bull. 2.4-3, tableau 11.

profound effect on the types of sewage disposal utilized by the dwellings in that area.

5.4 Regional Patterns

The six geographic regions of Canada represent six distinctive (but interconnected) economic subsystems, each operating within its limit of resource endowment and economic-opportunity. As a result, the level of urbanization within each region is very much related to the level of economic development which each has attained. Differences in urbanization levels, together with other factors,[45] create regional variations in the distribution of income, housing, public services and other aspects of life. In general, higher standards of living tend to prevail in those areas of the country where there are high levels of urbanization. This link between urbanization level and standard of living may be illustrated in more than one manner. This section, however, focuses on the provision of plumbing facilities and services.

[45] Some other factors responsible for the variation of urbanization levels among these regions include their historical patterns of settlement and past rates of urban growth, the spatial distribution of industrial complexes, the proximity to other rapid-growth regions, and the influence of foreign investment.

degré de concentration de la population joue un rôle déterminant dans le choix des systèmes d'évacuation des eaux d'égout.

5.4 Tendances régionales

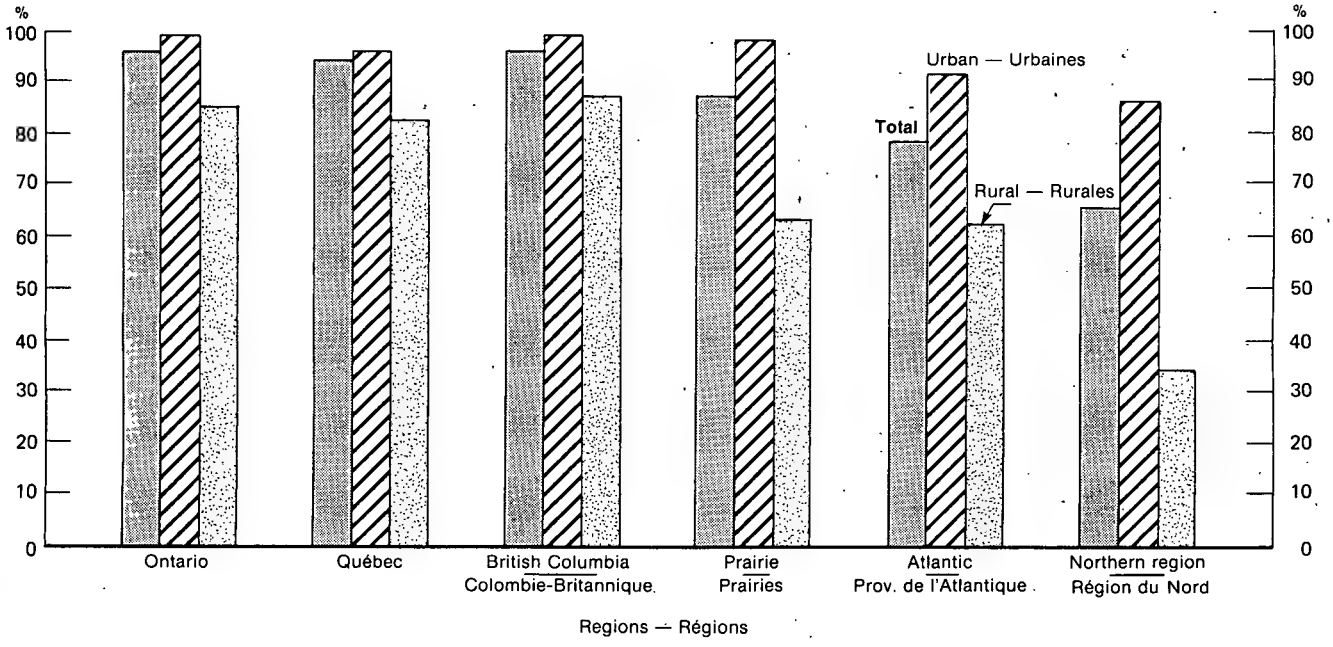
Les six régions géographiques du Canada représentent six sous-systèmes économiques distincts (mais liés) dont le fonctionnement dépend de leur dotation en ressources et de facteurs économiques qui leur sont propres. Par conséquent, le degré d'urbanisation de chaque région est étroitement lié à son niveau d'expansion économique. Les écarts entre les niveaux d'urbanisation, ainsi que d'autres facteurs[45], donnent naissance à des variations régionales de répartition du revenu, du logement, des services publics et d'autres caractéristiques. Au Canada, le niveau de vie tend à être plus élevé dans les régions très urbanisées. Les corrélations entre le degré d'urbanisation et le niveau de vie peuvent se traduire de plus d'une façon. Dans la présente section, toutefois, nous traiterons des installations et des services sanitaires.

[45] L'histoire de la colonisation, les taux de croissance urbaine enregistrés dans le passé, la répartition géographique des complexes industriels, la proximité d'autres régions en pleine croissance et les investissements étrangers sont quelques-uns des facteurs à l'origine des variations régionales des niveaux d'urbanisation.

Figure 21

Percentage Distribution of Occupied Dwellings With Hot and Cold Water Supply, for Regions of Canada,(1) Urban and Rural, 1971

Répartition en pourcentage des logements occupés avec eau chaude et eau froide, Canada, régions(1) urbaines et rurales, 1971



(1) Ranked in descending order of urbanization level. — Classées en ordre décroissant d'urbanisation.

Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.4-2, Table 1. — Recensement du Canada de 1971, bull. 2.4-2, tableau 1.

Figure 21 presents the proportion of occupied dwellings equipped with a hot and cold water supply in each geographic region, ranked in terms of urbanization level. An examination of this graph reveals that the three most highly urbanized regions – Ontario, Quebec and British Columbia – had the highest proportion of occupied dwellings with both hot and cold running water (approximately 95%). Following, in order of urbanization level, were the Prairies, with 87% of their occupied dwellings equipped with hot and cold running water, the Atlantic Region (78%) and the Northwest Territories (64%).

Nearly identical findings hold for flush toilets (Figure 22) and bath or shower facilities (Figure 23). From approximately 95% in Ontario, Quebec and British Columbia, the proportion of dwellings with installed baths and toilets dropped to about 85% in the Prairies, 80% in the Atlantic and 65% in the Northwest Territories (Figures 22 and 23).

Although the relationship is less striking with "external" plumbing facilities, such as method of sewage disposal (Figure 24) and source of water supply (Figure 25), much the same pattern of association holds here as well. Ontario, the most highly urbanized region, had the second highest proportion of dwellings

La figure 21 indique la proportion de logements occupés avec eau chaude et froide dans chaque région géographique, celle-ci étant classée selon le niveau d'urbanisation. L'étude de cette figure révèle que les trois régions les plus urbanisées, soit l'Ontario, le Québec et la Colombie-Britannique, comptaient le plus grand nombre de logements occupés avec l'eau courante chaude et froide (environ 95 %). Ces provinces étaient suivies des Prairies (87 %), des provinces de l'Atlantique (78 %) et des Territoires du Nord-Ouest (64 %).

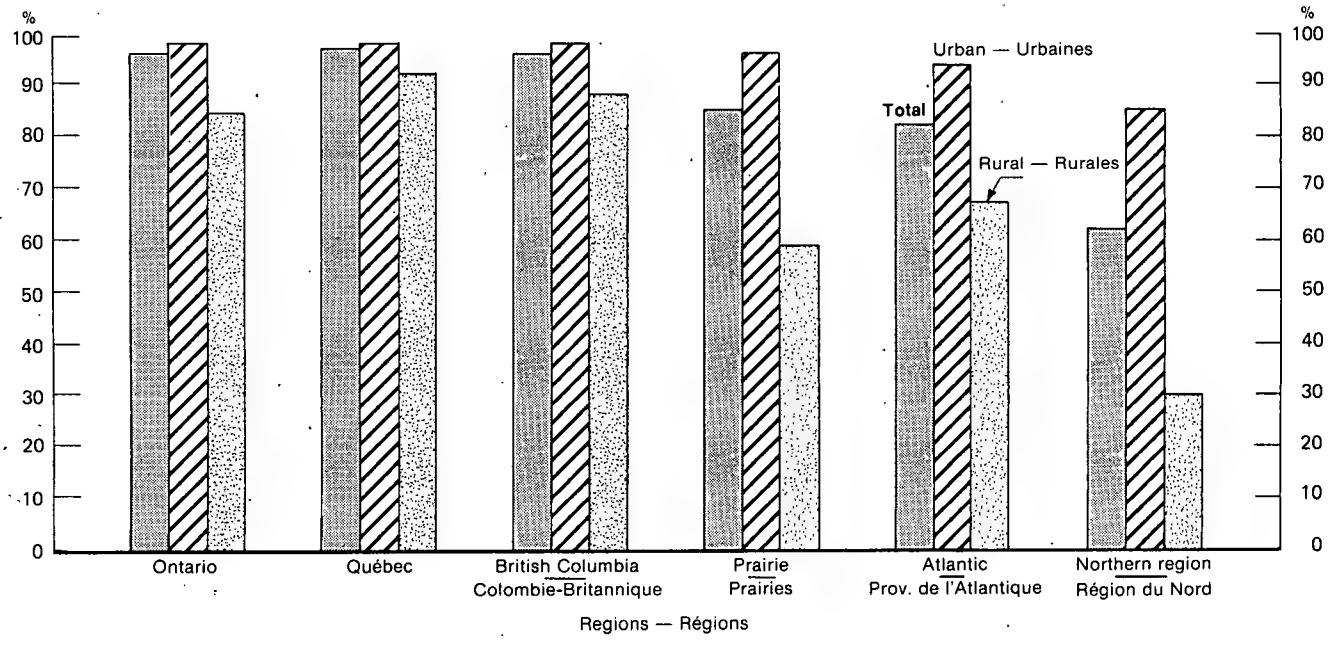
On a fait des constatations presque identiques dans le cas des toilettes avec chasse d'eau (figure 22) et des baignoires ou des douches (figure 23). La proportion de logements pourvus de baignoires et de toilettes installées passe de quelque 95 % en Ontario, au Québec et en Colombie-Britannique à 85 % environ dans les Prairies, puis à 80 % dans les provinces de l'Atlantique et enfin à 65 % dans les Territoires du Nord-Ouest (figures 22 et 23).

Le rapport entre le niveau d'urbanisation et les installations de plomberie à l'extérieur, comme les systèmes d'évacuation des eaux d'égout (figure 24) et les sources d'alimentation en eau (figure 25) est moins frappant, mais les tendances exposées ci-dessus demeurent. L'Ontario, région la plus urbanisée au pays, se

Figure 22

Percentage Distribution of Occupied Dwellings With Inside Flush Toilet Facilities for Regions of Canada,[1] Urban and Rural, 1971

Répartition en pourcentage des logements occupés avec toilettes intérieures munies de chasse d'eau, Canada, régions[1] urbaines et rurales, 1971



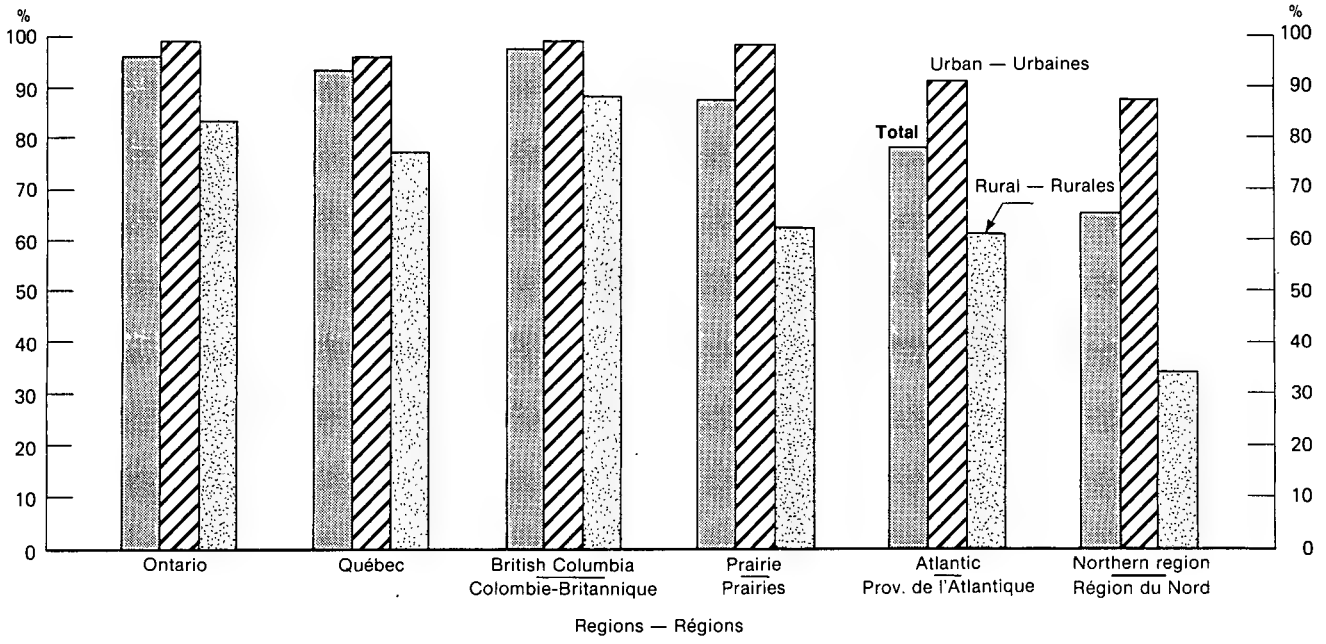
(1) Ranked in descending order of urbanization level. — Classées en ordre décroissant d'urbanisation.

Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.4-2, Table 6 (revised). — Recensement du Canada de 1971, bull. 2.4-2, tableau 6 (révisé).

Figure 23

Percentage Distribution of Occupied Dwellings With Installed Bath or Shower Facilities, for Regions of Canada,(1) Urban and Rural, 1971

Répartition en pourcentage des logements occupés avec baignoire ou douche installées, Canada, régions(1) urbaines et rurales, 1971



(1) Ranked in descending order of urbanization level. — Classées en ordre décroissant d'urbanisation.
Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.4-2, Table 1 (revised). — Recensement du Canada de 1971, bull. 2.4-2, tableau 1 (révisé).

connected to a sewer and the third highest proportion of dwellings connected to a municipal or private company source of water supply. The corresponding proportions in the Northwest Territories, on the other hand, were second lowest for both sewers and water mains.

Thus, it is evident that regional differences in the provision of plumbing facilities may be partially explained by reference to these regions' relative levels of urbanization. However, a word of caution is in order. Urbanization is not the only factor influencing the provision of plumbing facilities. Regional climatic conditions, income disparities, average age of dwellings and even the availability of mortgage money,[46] are all factors which influence the distribution of types of plumbing facilities. These additional considerations tend to be averaged out when data are examined at the national level, but make their presence felt at the regional level. Thus, Quebec ranks ahead of British Columbia in terms of urbanization level, but falls

[46] The case is presented by the Atlantic Development Board (1969, pp. 69 - 77) that it is more difficult in the Maritimes than in a high income area like Ontario to obtain assistance from Central Mortgage and Housing Corporation (which administers the National Housing Act) in the form of mortgage insurance, direct loans and subsidized housing. As a result, efforts to cut construction costs in the Maritimes sometimes result in the omission of plumbing facilities from newly constructed dwellings.

classait au deuxième rang pour les logements raccordés à l'égout et au troisième pour les logements alimentés en eau par le réseau d'une municipalité ou d'une entreprise privée. Par ailleurs, les Territoires du Nord-Ouest se classaient à l'avant-dernier rang dans les deux cas.

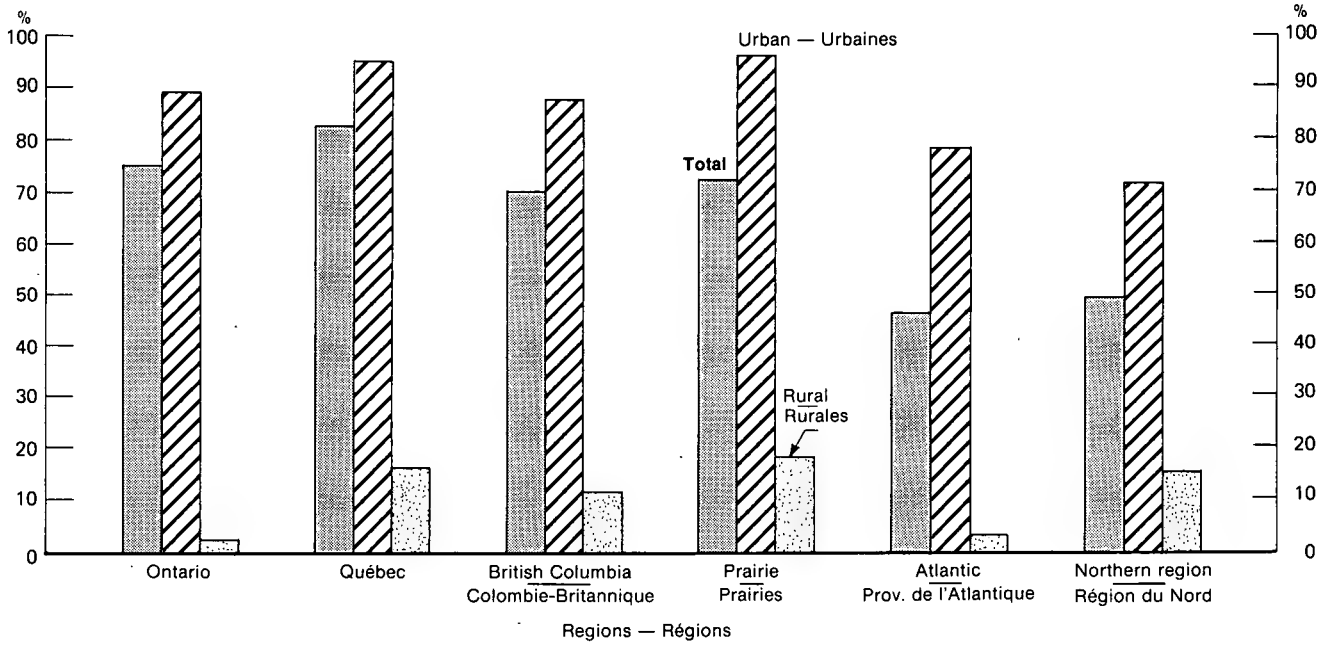
Il ressort donc clairement que les différences entre les régions géographiques en matière d'installations de plomberie peuvent s'expliquer en partie par leurs niveaux d'urbanisation respectifs. Il convient cependant de formuler certaines réserves, car l'urbanisation n'est pas le seul agent qui influe sur la répartition des installations de plomberie. Les conditions climatiques, les disparités de revenu, l'âge moyen des logements et même la facilité d'obtention de fonds hypothécaires[46] en sont d'autres. Leurs incidences tendent à se compenser à l'échelle nationale, mais se font sentir au sein des régions. C'est pourquoi le Québec, malgré un taux d'urbanisation supérieur à celui de la Colombie-Britannique, accuse un léger retard pour ce qui est des installations de plomberie.

[46] Selon le *Atlantic Development Board* (1969, pp. 69 - 77), les habitants des Maritimes éprouvent plus de difficultés que ceux des régions prospères, comme l'Ontario, à obtenir l'aide de la Société centrale d'hypothèques et de logement (qui veille à l'application de la Loi nationale sur l'habitation) sous forme d'assurance hypothécaire, de prêts directs et de subventions. Pour réduire les coûts de construction, on supprime donc parfois les installations de plomberie dans les logements récents.

Figure 24

Percentage Distribution of Occupied Dwellings With Sewers as a Method of Sewage Disposal, for Regions of Canada,[1] Urban and Rural, 1971

Répartition en pourcentage des logements occupés avec raccordement au système d'égouts, Canada, régions[1] urbaines et rurales, 1971



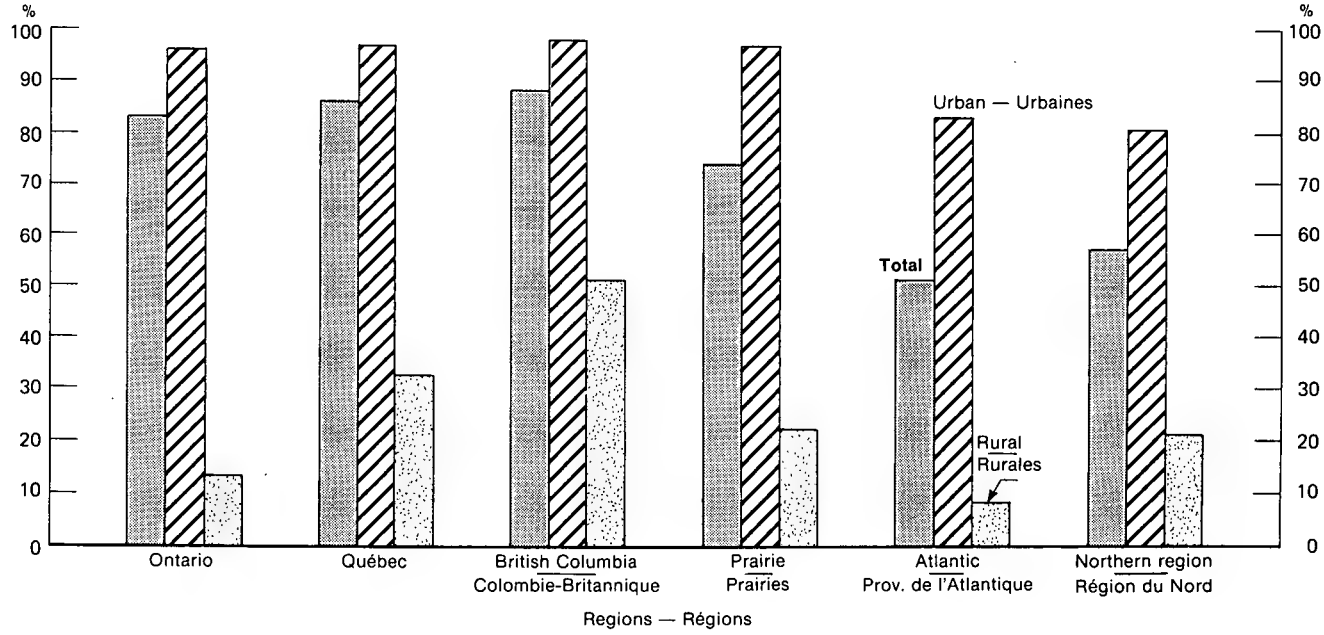
(1) Ranked in descending order of urbanization level. — Classées en ordre décroissant d'urbanisation.

Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.4-3, Table 11. — Recensement du Canada de 1971, bull. 2.4-3, tableau 11.

Figure 25

Percentage Distribution of Occupied Dwellings With a Municipal or Private Company Source of Water Supply, for Regions of Canada,[1] Urban and Rural, 1971

Répartition en pourcentage des logements occupés alimentés en eau par un réseau municipal ou par une entreprise privée, Canada, régions[1] urbaines et rurales, 1971



(1) Ranked in descending order of urbanization level. — Classées en ordre décroissant d'urbanisation.

Source: 1971 Census of Canada, Bul. 2.4-3, Table 11. — Recensement du Canada de 1971, bull. 2.4-3, tableau 11.

slightly behind in terms of plumbing facilities (see Figures 21 and 23). It is to be understood, therefore, that deviations from the otherwise tidy pattern of association between urbanization and plumbing facilities are attributable to the impact of other factors which could not be considered here.

In addition to differences in plumbing facilities at the regional level, both the rural and urban components of a region should have highly developed plumbing facilities if that region is highly urbanized. For urban areas, the proportion of occupied dwellings equipped with hot and cold running water was in excess of 95% in Ontario, Quebec, British Columbia and the Prairies, while corresponding proportions in the two least highly urbanized regions, the Atlantic and Northwest Territories, dropped to 91% and 86%, respectively (Figure 21). Furthermore, for each region, listed in descending order of urbanization level, the proportion of rural dwellings with hot and cold running water was: 85% in Ontario, 82% in Quebec, 87% in British Columbia, 64% in the Prairies, 62% in the Atlantic and 34% in the Northwest Territories. Similarly, the proportion of dwellings with inside flush toilets (Figure 22) ranged from about 98% to 85% in urban areas, and 88% to 30% in rural areas. Corresponding figures for installed bath or shower facilities (Figure 23) ranged from 99% to 87% in urban areas and 88% to 34% in rural areas. Data on the proportions of rural and urban dwellings connected to sewers (Figure 24) and water mains (Figure 25) exhibited less evident correlations with regional urbanization levels.

Note also that rural-urban differences decrease with increasing urbanization levels due to the "catching up" behaviour of rural areas. Using hot and cold running water as an example, Figure 21 indicates that, while urban percentages varied between 86% in the Northwest Territories and 99% in Ontario (a range of 13%), rural percentages varied between 34% in the Northwest Territories and 85% in Ontario (a range of 51%). As a result of this greater variation in rural than in urban areas, rural-urban differences for the six regions ranked by urbanization level were: 52% for the Northwest Territories, 29% for the Atlantic Region, 35% for the Prairies, 12% for British Columbia, 14% for Quebec, and 14% for Ontario. Patterns comparable to those for hot and cold running water may be observed in the data for the four other plumbing facilities.

Thus, while there is no question that other factors also influence the provision of plumbing facilities, it is evident that urbanization levels play an important part in explaining differences both within

(Consulter les figures 21 et 23.) Les écarts qui ne respectent pas la structure des corrélations entre l'urbanisation et les installations de plomberie sont donc attribuables à d'autres éléments dont l'examen ne saurait s'inscrire dans le cadre de cette étude.

Outre les différences purement régionales de répartition, on devrait noter des divergences entre les répartitions rurales et urbaines des installations sanitaires en fonction du degré d'urbanisation, celles-ci étant plus modernes dans une région fortement urbanisée, à la campagne comme à la ville. En milieu urbain, la proportion de logements occupés avec eau courante chaude et froide dépassait 95 % en Ontario, au Québec, en Colombie-Britannique et dans les Prairies, tandis que dans les provinces de l'Atlantique et les Territoires du Nord-Ouest, les deux régions les moins urbanisées, elle tombait à 91 % et 86 %, respectivement (figure 21). En milieu rural, la proportion de logements pourvus d'eau courante chaude et froide s'établissait à 85 % en Ontario, 82 % au Québec, 87 % en Colombie-Britannique, 64 % dans les Prairies, 62 % dans les provinces de l'Atlantique et 34 % dans les Territoires du Nord-Ouest. Il en était de même pour les logements pourvus d'une toilette intérieure avec chasse d'eau (figure 22): dans les régions urbaines, la proportion variait de 98 % à 85 % environ et dans les régions rurales, de 88 % à 30 %. Les pourcentages de baignoires ou de douches installées (figure 23) s'échelonnaient de 99 % à 87 % dans les régions urbaines et de 88 % à 34 % dans les régions rurales. La concordance entre le niveau régional d'urbanisation et la fréquence d'utilisation est moins nette dans le cas des logements raccordés aux égouts (figure 24) et aux conduits d'eau (figure 25) selon la catégorie d'habitat.

Soulignons également que les différences entre les régions rurales et urbaines s'atténuent avec l'intensification du phénomène d'urbanisation en raison de la réaction de "rattrapage" des régions rurales. La figure 21, qui porte sur les logements avec eau courante chaude et froide, montre que si les taux variaient de 86 % dans les Territoires du Nord-Ouest à 99 % en Ontario (marge de 13 %) dans les régions urbaines, ils s'établissaient respectivement de 34 % à 85 % (marge de 51 %) dans les régions rurales. Or les écarts entre les régions rurales sont plus prononcés que ceux qu'on relève entre les régions urbaines; les différences régionales selon la catégorie d'habitat s'établissaient donc à 52 % dans les Territoires du Nord-Ouest, 29 % dans les provinces de l'Atlantique, 35 % dans les Prairies, 12 % en Colombie-Britannique, 14 % au Québec et 14 % en Ontario (les régions étant classées en ordre croissant d'urbanisation). Les données portant sur les quatre autres installations de plomberie font état de tendances comparables à celles qui se dégagent dans le cas de l'eau courante chaude et froide.

Si l'incidence d'autres facteurs sur la répartition des divers genres d'installations de plomberie ne laisse aucun doute, le niveau d'urbanisation ne contribue pas moins pour une part importante aux différences interrégionales

and between Canada's six regions. It is apparent, therefore, that if one is looking for dwellings without hot and cold running water, flush toilets, bath or shower facilities, sewers and water mains, the best place to start is not just in rural areas, but in the rural components of comparatively less urbanized regions.

The reasons for these findings have already been discussed, in part. Because of economies of scale, the necessity of more effective sanitary facilities in densely populated urban areas, the diminished viability of alternatives and so on, dwellings located in urban areas are generally better equipped with plumbing facilities than are their counterparts in rural areas. By extending this argument to Canada's geographic regions, regional differences may be understood simply in terms of the relative proportions of dwellings which are located in urban areas.

Furthermore, the rural component of one region differs from the rural component of another even though the definition of "rural" remains the same, and the environmental situations are basically similar as well. What differs, though, is the proximity of built-up urban areas and the pervasive impact of urban life-styles on the region as a whole – rural components included. The urban sphere of influence is by no means limited to the geographic boundaries of urban areas, but extends far beyond them. The extent of this influence depends upon the extent of urbanization. In general, the higher the level of urbanization, the more the non-urban hinterland comes under the dominance of urban values, economy, way of life, and so forth. In this way, the rural component of a highly urbanized region will exhibit urban characteristics to a greater extent than will the rural component of a not-so-highly urbanized region. As a result, rural-urban differences should be less in highly urbanized regions than in not-so-highly urbanized ones.

5.5 Historical Trends

The data on plumbing facilities are historically consistent, in that the same pattern of rural-urban differences existed in 1961 as in 1971. But while the general pattern of rural-urban differences was essentially unchanged, the size of these differences nonetheless decreased during this decade.

In 1961, only 50% of the occupied dwellings located in rural areas were equipped with hot and cold running water (Figure 26). The corresponding proportion in urban areas was 92%. By 1971, however, these proportions had changed to 75% and 97%, respectively. In other words, the proportion of rural dwellings equipped with hot and cold running water increased by 25% in that ten-year period, while the proportion of urban dwellings that were similarly

et intrarégionales observées. Il semble donc logique de chercher les logements sans eau courante chaude et froide et dépourvus de toilette avec chasse d'eau, de baignoire ou de douche, d'égouts et de conduits d'eau non pas dans les régions simplement rurales, mais plutôt dans les zones rurales des régions relativement moins urbanisées.

On a déjà partiellement analysé les causes de ce phénomène. En général, les logements situés dans les régions urbaines sont pourvus d'installations de plomberie de meilleure qualité que les habitations situées dans les régions rurales, en raison des économies d'échelle qu'elles représentent, de l'accent mis sur l'efficacité des installations sanitaires dans les régions urbaines densément peuplées, du peu d'intérêt des installations de rechange, etc. En généralisant ce raisonnement, on peut avancer que les disparités régionales ne tiennent qu'aux proportions relatives de logements situés dans les centres urbains pour chaque région.

De plus, les zones rurales des diverses régions ne sont pas identiques, bien que l'épithète "rural" ait la même acceptation et que le milieu soit fondamentalement le même. Le mode de vie urbain influence en effet l'ensemble de la région où est située une grande agglomération, y compris les zones rurales, qui s'en trouvent modifiées par rapport aux autres. Loin d'être confiné à la ville même, le champ d'action de cette sphère d'influence dépend du degré de l'urbanisation. En général, plus il est élevé, plus les valeurs, l'économie, le mode de vie des citadins, etc., sont adoptés par l'arrière-pays. Les zones rurales d'une région très urbanisée présenteront donc des caractéristiques urbaines plus prononcées que les zones rurales d'une région moins urbanisée. De ce fait, les différences entre les régions urbaines et rurales seraient normalement moins accusées dans les régions très urbanisées que dans les régions moins urbanisées.

5.5 Tendances chronologiques

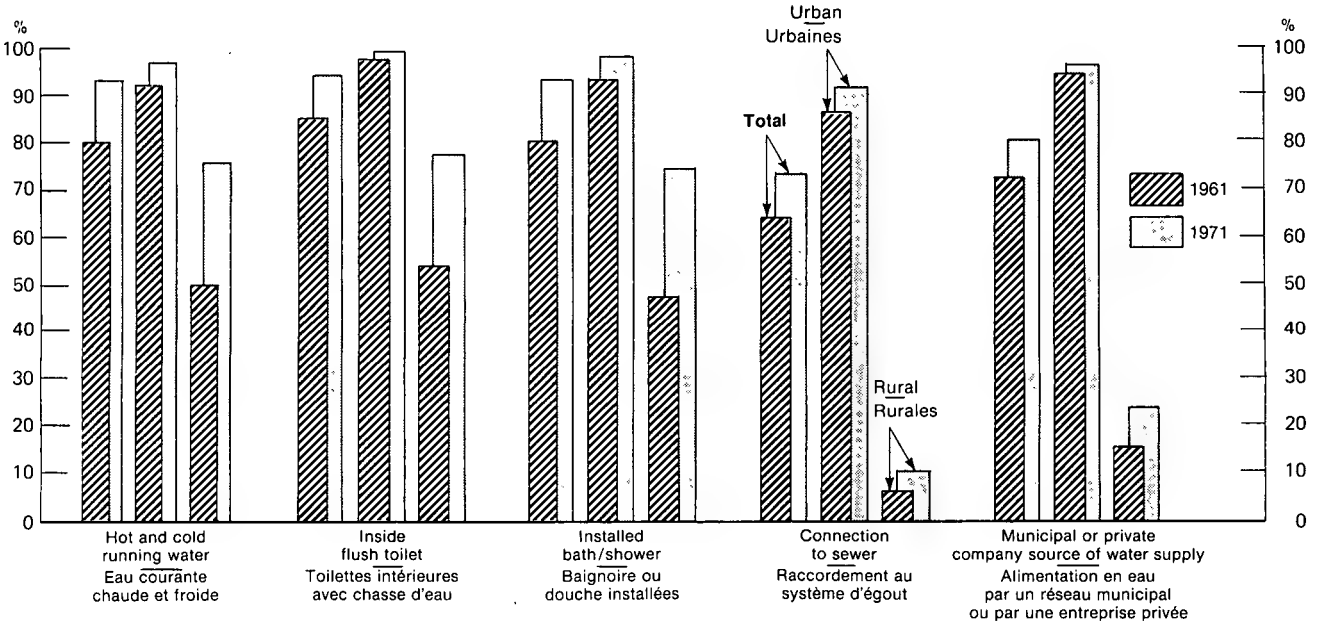
Les données chronologiques sur les installations de plomberie sont uniformes: les mêmes tendances de différenciation des zones rurales et urbaines se sont manifestées en 1961 et en 1971. Par contre, les différences elles-mêmes se sont atténuées au cours de cette décennie.

En 1961, 50 % seulement des logements occupés avaient l'eau courante chaude et froide dans les régions rurales, au regard de 92 % dans les régions urbaines (figure 26). En 1971, ces proportions étaient devenues 75 % et 97 %, respectivement. En d'autres termes, les logements ruraux avec eau courante chaude et froide ont affiché une hausse de 25 % au cours de cette décennie, tandis que l'avance des logements urbains n'était que de 5 %. La progression rapide des régions rurales a réduit l'écart entre

Figure 26

Percentage Distribution of Occupied Dwellings With Selected Plumbing Facilities, for Canada, Urban and Rural, 1961 and 1971

Répartition en pourcentage des logements occupés pourvus de certaines installations de plomberie, Canada, régions urbaines et rurales, 1961 et 1971



Source: 1961 Census of Canada, Vol. II, Part 2, Tables 35 and 40; 1971 Census of Canada, Bul. 2.4-2, Tables 1 and 6 (revised), and Bul. 2.4-3, Table 11. — Recensement du Canada de 1961, vol. II, partie 2, tableaux 35 et 40; Recensement du Canada de 1971, bull. 2.4-2, tableaux 1 et 6 (revisés), et bull. 2.4-3, tableau 11.

equipped increased by only 5%. As a result of this greater change in rural than in urban areas, the rural-urban difference in hot and cold running water decreased from 42% in 1961 to only 22% in 1971.

Comparable findings may be observed for the other internal plumbing facilities discussed here. Rural-urban differences in the proportions of dwellings equipped with flush toilets decreased from 43% in 1961 to 22% in 1971, while rural-urban differences in installed bath or shower facilities decreased from 46% to 24% over the same time period. The pattern was remarkably similar for all three plumbing facilities which are, by their nature, installed in the interior of dwellings.

However, the two "external" plumbing facilities discussed in this section, source of water supply and type of sewage disposal, did not behave in the same manner. Instead of decreasing with time, rural-urban differences in the proportions of dwellings connected to a sewer actually increased by a slight amount – from 80% in 1961 to 81% in 1971. Differences in the proportions of dwellings connected to municipal or

ces deux types de régions de 42 % en 1961 à 22 % seulement en 1971.

On peut effectuer des observations semblables dans le cas des autres installations intérieures de plomberie dont il est question ici. L'écart entre les régions urbaines et rurales quant à la proportion de logements pourvus d'une toilette avec chasse d'eau est tombé de 43 % en 1961 à 22 % en 1971, et de 46 % à 24 % pendant la même période en ce qui a trait à la proportion de logements pourvus d'une baignoire ou d'une douche installées. Les trois installations de plomberie qui, de par leur nature, sont installées à l'intérieur des logements ont affiché des tendances très semblables.

Cependant, les répartitions des deux installations de plomberie aménagées à l'extérieur que nous avons étudiées dans cette section, soit la source d'alimentation en eau et le système d'évacuation des eaux d'égout, ne suivent pas le même modèle. Au lieu de s'atténuer avec le temps, les différences entre les régions rurales et urbaines quant à la proportion de logements raccordés à l'égout se sont en fait accentuées légèrement (marge de 80 % en 1961 contre

private company water mains decreased slightly, from 79% in 1961 to 73% in 1971.[47]

Remaining essentially unchanged over the ten-year period, these two "external" plumbing facilities do not necessarily negate the case presented for decreasing rural-urban differences. By their very nature, these plumbing facilities are only feasible in built-up urban areas where several dwellings may share and profit from connections to underground sewers and water mains. Sewers and water mains are two types of plumbing facilities where urban characteristics do not extend far beyond the boundaries of urban areas. In this sense, they differ from amenities which may be installed within dwellings, regardless of the proximity of other dwellings.

[47] Data on source of water supply are not strictly comparable between 1961 and 1971. In 1961, the categories were: (1) private source on property, and (2) all other sources including municipal. The same private-public dichotomy was essentially retained in 1971, but whereas certain borderline cases, such as a shared or co-operative water source, were probably classified as public in 1961, similar cases may have been classified as private in 1971. However, if differences in classification did occur, they were probably too slight to influence the broad trends discussed in this Profile.

81 % en 1971). Dans le cas des logements raccordés au système d'adduction d'une municipalité ou d'une entreprise privée, l'écart s'est resserré légèrement (79 % en 1961 contre 73 % dix ans plus tard)[47].

Les répartitions de ces deux installations n'ont guère évolué de 1961 à 1971; ce phénomène ne constitue toutefois pas forcément une réfutation des différences entre les régions urbaines et rurales. De par leur nature même, ces installations ne sont réalisables que dans les régions urbaines, où il est possible de raccorder avec profit plusieurs logements à des égouts et à des conduits d'eau souterrains collectifs. Dans le cas de ces deux types d'installations, l'influence urbaine ne se fait guère sentir au-delà des limites de la ville. On peut donc dire que les systèmes d'égout et les conduits d'eau présentent des caractères différents de ceux des commodités installées à l'intérieur des habitations, quelle que soit la densité de construction.

[47] Les données sur la source d'alimentation en eau de 1961 et de 1971 ne sont pas rigoureusement comparables. En 1961, la ventilation comptait deux catégories: (1) la source privée dans la propriété et (2) toutes les autres sources, y compris un réseau municipal. En 1971, on a respecté essentiellement les distinctions entre les sources privées et publiques, mais certains cas limites comme les sources d'alimentation en eau partagées ou collectives, sans doute classés parmi les installations publiques en 1961, ont probablement été considérés comme des installations privées en 1971. Mais les divergences possibles des deux classifications sont sans doute trop légères pour influer sur les tendances générales dont nous avons traité dans la présente étude schématique.

VI. SUMMARY AND CONCLUSIONS

6.1 Urbanization and Housing

Canadian housing exists in a vast array of forms, and exhibits divergent characteristics. The purpose of this section was to lay the theoretical groundwork for the following substantive sections by exploring some of the reasons behind this heterogeneity.

Of all the powerful forces operating within society which have influenced the development of housing, perhaps the single most important one is urbanization. For this reason, attention was focused solely on urbanization and its attendant processes: demographic growth, economic expansion, and social change.

In attempting to integrate the topic of housing within the context of urbanization theory, this section presented an overview of some of the ways in which each of the three aspects of urbanization relate to current issues in housing research. Interestingly enough, this urbanization-housing link has not previously been developed. The bulk of scholarly attention in the housing field has focused on particularistic relationships between, for example, demographic factors and housing demand, family life cycle and housing choice, or value systems and housing satisfaction. What has gone largely unrecognized is that the majority of these particularistic relationships may be placed within the framework of urbanization theory, and that by starting from the general outline of urbanization, then working down through the details of the theory, a much broader perspective may be obtained. Hopefully, the point has been made that urbanization theory is a worthwhile heuristic device to apply to the study of housing.

6.2 Structural Type and Tenure

This section was the first in the Profile to actually apply the urbanization perspective to some hard data. Structural type and tenure were selected as the objects of study from among the array of census of housing data because of their fundamental importance.

However, that choice posed certain problems in that these two variables are not the best ones to examine from the perspective provided by urbanization theory. Urbanization definitely has an impact on them, but so have many other factors; nor is their response to urbanization necessarily typical of other housing variables.

For example, there is a clear graduation of type and tenure composition in accordance with urban, rural and urban size groups at the geographic level of

VI. SOMMAIRE ET CONCLUSIONS

6.1 Urbanisation et logement

Le logement au Canada prend des formes multiples et présente des caractéristiques contradictoires. La section sur l'urbanisation et le logement visait à exposer le cadre théorique des sections autonomes suivantes en analysant certaines des causes de cette hétérogénéité.

De toutes les forces qui s'exercent dans la société et qui ont orienté l'évolution du logement, l'urbanisation est peut-être la plus importante. C'est pourquoi notre étude s'est circonscrite autour de l'urbanisation et des phénomènes qui l'accompagnent, à savoir la croissance démographique, l'expansion économique et l'évolution sociale.

Pour tenter d'intégrer la question du logement à la théorie de l'urbanisation, nous avons brossé un tableau illustrant quelques-unes des corrélations entre chacun des trois facteurs susmentionnés et les questions intéressant le logement qui sont à l'étude actuellement. Chose intéressante, on n'avait jamais encore essayé d'établir de lien entre l'urbanisation et le logement. Dans l'ensemble, les recherches sur le logement ont porté sur les rapports particuliers entre, par exemple, les facteurs démographiques et la demande de logements, le cycle vital de la famille et le choix du logement ou les systèmes de valeurs et la satisfaction procurée par le logement. La plupart des chercheurs n'ont jamais réalisé que la plupart de ces liens font partie du phénomène d'urbanisation et qu'en se fondant sur une théorie générale de ce domaine, pour ensuite entrer dans les détails, on arriverait à une perspective beaucoup plus vaste. Nous espérons avoir fait ressortir que la théorie de l'urbanisation constitue un instrument heuristique utile à l'étude du logement.

6.2 Genre de construction et mode d'occupation des logements

C'est dans cette section que nous avons pour la première fois interprété certaines données d'enquête à la lumière de la théorie de l'urbanisation. Nous avions choisi ces deux variables de préférence aux divers autres genres de données recueillies à l'occasion du recensement en raison de leur importance primordiale.

Néanmoins, cela a suscité certains problèmes, car elles ne se prêtaient pas d'une façon idéale à une étude fondée sur la théorie de l'urbanisation. L'incidence de l'urbanisation sur ces deux caractéristiques ne fait aucun doute, mais de nombreux autres facteurs interviennent aussi; en outre, la façon dont elles réagissent à l'urbanisation ne reflète pas forcément le comportement des autres variables du logement.

À titre indicatif, on observe une nette gradation de la composition du parc de logements selon le genre de construction et le mode d'occupation en fonction de la

Canada. The same pattern appears in both 1961 and 1971, and indications are that rural-urban differences are increasing with time. However, the pattern is less clear at the regional level. In general, rental and apartment units should be proportionately more frequent in more highly urbanized regions and in the urban component of each region; as well, rural-urban differences should increase with increasing levels of urbanization. The general pattern of these expectations was upheld by the data, but with exceptions (most notably, the size of rural-urban differences in tenure did not vary in accordance with regional urbanization levels).

These deviations were explained in terms of the unique conditions prevailing in each of Canada's six regions. Further research would be required to determine whether these plausible explanations are indeed correct.

Because of the nature of the type and tenure variables, this section demonstrated the utility of the urbanization perspective in less than ideal circumstances. However, this too has its merits in that it serves to emphasize the pitfalls inherent in taking a monocular view of housing data. If urbanization theory has failed to provide a complete explanation of the patterns and trends found in the data, it at least provides a bench-mark against which the impact of other factors may be measured. Even in breaking down, the perspective provided more information about type and tenure than if there had been no perspective at all.

6.3 Financial Characteristics

This section first indicated that the demographic, economic and social aspects of urbanization give rise to increased shelter costs because of increased housing demand, increased land values, increased costs for construction materials and labour, quality improvements, the institutionalized structure of housing finance, and so on. Following this introduction, census data on dwelling value, monthly cash rent and the proportion of dwellings with one or more than one mortgage were examined for Canada as a whole.

Rural-urban differences were discernible in these data, such that values, rents and the proportion of dwellings with a mortgage were larger in urban than in rural areas, and increased with increasing urban size. Furthermore, the size of these rural-urban differences decreased during the 1961 - 1971 decade, largely due

taille de la région urbaine, de la catégorie d'habitat (régions urbaines, rurales non agricoles et agricoles) et de la situation géographique. Les mêmes tendances se sont dégagées en 1961 et 1971 et il semble que les différences entre les régions urbaines et rurales s'accentuent avec le temps. Toutefois, à l'échelle régionale, la tendance ressort moins clairement. En général, la proportion de logements donnés en location et d'appartements devrait être plus grande dans les régions plus urbanisées et dans les zones urbaines de chaque région; de même, les différences entre les régions urbaines et rurales devraient s'accroître au fur et à mesure que le niveau d'urbanisation augmente. Les données coïncident en gros avec ces prévisions, mais on note des exceptions (fait très remarquable, l'ampleur des différences entre les régions urbaines et rurales quant au mode d'occupation des logements n'a pas varié selon le niveau régional d'urbanisation).

On a fait appel aux caractères particuliers de chacune des six régions du Canada pour expliquer ces anomalies. Il faudrait toutefois poursuivre nos recherches pour prouver le bien-fondé de cette justification.

La nature des deux variables susmentionnées nous a permis de montrer que la théorie de l'urbanisation demeure utile dans des circonstances non idéales. Cela offre aussi l'avantage de mettre en lumière les pièges qui guettent le chercheur désireux d'interpréter les données sur le logement dans une seule optique. Si la théorie de l'urbanisation n'a pas réussi à expliquer entièrement les tendances observées dans le domaine du logement, elle fournit au moins un point de repère permettant de mesurer l'incidence des autres facteurs. Elle nous a toujours livré des renseignements plus abondants sur le genre de construction et le mode d'occupation des logements que si nous n'en avions utilisé aucune, même par ses échecs.

6.3 Caractéristiques financières

Dans la section sur les caractéristiques financières, on a souligné dans un premier temps que les facteurs démographiques, économiques et sociaux de l'urbanisation donnent lieu à une hausse du coût des logements par suite de l'accroissement de la demande, de l'augmentation du prix des terrains, des matériaux de construction et de la main-d'oeuvre, de l'amélioration de la qualité des habitations, de l'établissement d'une structure institutionnelle de financement des logements, etc. On a ensuite étudié les données du recensement sur la valeur des logements, le loyer mensuel en espèces et la proportion de logements grevés d'une ou de plusieurs hypothèques dans l'ensemble du Canada.

Ces données laissent voir des différences sensibles entre les régions urbaines et rurales: la valeur des logements, les loyers et la proportion de logements hypothéqués sont plus élevés en milieu urbain que dans les régions rurales et les écarts s'élargissent en fonction de l'importance du centre urbain. On note aussi que les

to more pronounced changes in rural than in urban areas. That this should be so is readily predictable from urbanization theory: urban traits diffuse beyond urban areas, and rural areas hasten to catch up to their urban counterparts. However, more detailed explanations of why this pattern should also apply to the financial characteristics of dwellings are unfortunately not so readily available.

As a final part of this section, these three financial characteristics were examined at the level of census metropolitan areas. Here, the correspondence with the tenets of urbanization theory was less obvious. The influence of local factors (none of which could be explored in depth) could readily be observed in the form of deviations from the over-all pattern attributable to urbanization. Nonetheless, some correlation still remained, especially for values and rents.

Two points arise out of this analysis of CMA data. The first is that, surprisingly enough, some generalizations can legitimately be made for most of the large urban centres in Canada. The second is that, while generalizations have their place, meaningful analyses of local housing markets must focus on local factors and conditions. As a result, the impact of urbanization, which tends to be general and pervasive, is most useful as an explanation of gross tendencies observable at a macro-level. At this level, individual differences tend to cancel each other out. But at the micro-level, local factors and conditions predominate to the extent that the urbanization perspective loses much of its utility. At this level, one is effectively controlling for much of the urbanization differences by only examining large urban centres.

6.4 Plumbing Facilities

This section examined the relationship between urbanization and plumbing facilities from a number of different perspectives. Rural-urban differences, regional patterns and historical trends all served to illustrate the usefulness of urbanization theory in explaining variations in the plumbing characteristics of Canadian dwellings.

At the national level, the rural-urban continuum explained most of the differences in the nature of plumbing facilities. Generally speaking, however, large proportions of rural dwellings had the same internal amenities (type of water supply, bath and toilet) as their urban counterparts, while large rural-urban differences prevailed for external plumbing facilities (source of water supply and method of sewage disposal). Data at the regional level indicated that

différences entre les régions urbaines et rurales se sont atténuées de 1961 à 1971, en raison principalement de l'accélération de l'évolution dans les régions rurales. La théorie de l'urbanisation permet de prédire ce phénomène: les caractéristiques urbaines se propagent au-delà de leur point d'origine, touchant les régions rurales, qui se hâtent alors de rattraper le retard qu'elles accusent par rapport aux centres urbains. Malheureusement, on ne peut préciser dans l'immédiat la façon dont cette tendance devrait s'appliquer aux caractéristiques financières.

En guise de conclusion, les trois caractéristiques financières ont fait l'objet d'une étude à l'échelle des régions métropolitaines de recensement. Dans ce cas, la concordance entre la réalité et la théorie de l'urbanisation est moins manifeste. L'incidence des facteurs locaux (que nous n'avons pu examiner en profondeur) se traduit par des écarts très nets par rapport au modèle fondé sur la seule urbanisation. Pourtant, il existe quand même certaines corrélations, en particulier dans le cas de la valeur des logements et des loyers.

L'analyse des RMR met deux points en relief. D'une part, chose curieuse, on peut à bon droit faire certaines généralisations sur la plupart des grands centres urbains du Canada. D'autre part, en dépit des généralisations possibles, les analyses des marchés locaux de l'habitation doivent s'attacher aux conditions et aux facteurs locaux pour être révélatrices. En conséquence, l'incidence de l'urbanisation, qui a tendance à être générale et omniprésente, explique mieux les phénomènes globaux, intéressant l'univers statistique entier, car à ce niveau les effets des caractères locaux se compensent l'un l'autre. Dans un cadre restreint cependant, les conditions et les facteurs locaux ont une telle importance que la théorie de l'urbanisation perd une grande part de son utilité. À ce niveau, on cerne efficacement la plupart des manifestations de l'urbanisation en analysant seulement les grands centres urbains.

6.4 Installations de plomberie

Dans cette section de l'étude, on a traité des liens entre l'urbanisation et les installations de plomberie sous divers aspects. On s'est servi des écarts entre les régions urbaines et rurales ainsi que des tendances régionales et chronologiques afin d'illustrer l'usage qu'il est possible de faire de la théorie de l'urbanisation pour expliquer les variations des caractéristiques du logement au Canada quant aux installations de plomberie.

À l'échelle du pays, la plupart des différences en ce qui concerne la nature des installations de plomberie s'expliquent en fonction de la gradation entre les milieux ruraux et urbains selon le chiffre de la population. En général, cependant, la majeure partie des logements ruraux étaient pourvus des mêmes installations intérieures (genre d'alimentation en eau, baignoires et toilettes) que les logements urbains, tandis qu'on notait des divergences marquées dans le cas des installations extérieures (source

rural-urban differences were consistent with those found at the national level. Moreover, regional differences in urbanization level generally helped to explain differences in plumbing facilities found between one region and another, between the urban components of regions, and between the rural components of regions. As well, the size of rural-urban differences varied between one region and another in a pattern which generally reflected regional differences in urbanization level. The comparison of 1961 and 1971 data at the national level indicated that rural-urban differences were historically consistent, and, for the three internal plumbing facilities, that these differences were decreasing with time.

Throughout this section, it was apparent that the process of urbanization, probably more than any other factor, was responsible for these variations. And yet, this relationship has not been explored as thoroughly as it could be. Data from more detailed geographic areas, from more points in time, and even from more than one country, could readily be incorporated within this framework. Apart from providing more evidence for the conclusions already drawn, some of the unanswered questions could hopefully be addressed as well.

For example, it would be useful to explore the urbanization-plumbing relationship in more detail, assigning numerical values to the associations where possible and clarifying some of the theoretical linkages in greater detail. Some of the features of the urbanization process deserve greater clarification in any case, regardless of whether or not they are used to explain distributions of baths, toilets, etc. In addition, lest it be forgotten that urbanization is not the only factor influencing the provision of plumbing facilities, a number of other explanatory variables need to be taken into consideration as well. The identification and exploration of the ways in which these other variables operate is an important consideration for any future research in the area of plumbing facilities.

6.5 Conclusion

In discussing the nature of Canada's housing, it was felt that the presentation of diverse statistical information would be more meaningful if organized around some unifying theme. Urbanization theory seemed to suit this purpose, being sufficiently broad and general to act as an organizational framework for a wide range of housing data. As well, this study attempted to go beyond a description of basic statistical tendencies and patterns to seek explanations of why certain traits have emerged. The urbanization theme thus provided both a coherent, or unified, approach with which one could examine diverse housing variables and a cognitive posture from which one could view similarities in the seemingly divergent patterns of data.

d'alimentation en eau et système d'évacuation des eaux d'égout). Les données à l'échelle régionale ont révélé que les différences observées entre les zones urbaines et rurales de chaque région sont compatibles avec les tendances intéressant l'ensemble du pays. En outre, les différences régionales d'urbanisation ont en général permis de justifier les variations interrégionales et intrarégionales (d'un centre urbain à l'autre et d'une zone rurale à l'autre) de répartition. Ces mêmes différences semblent être à l'origine des variations constatées d'une région à l'autre dans les chiffres des écarts entre les zones rurales et urbaines. En rapprochant les données de 1961 et de 1971, on a constaté que les différences entre les régions urbaines et rurales sont uniformes sur le plan chronologique et qu'elles s'atténuent avec le temps dans le cas des trois installations intérieures.

Tout au long de cette section, on a fait ressortir que ces variations tiennent à l'urbanisation peut-être plus qu'à tout autre facteur. Néanmoins, les corrélations entre ce phénomène et les écarts observés n'ont pas encore été étudiées à fond. On pourrait facilement intégrer dans ce cadre les données recueillies dans des régions géographiques moins vastes, touchant un plus grand nombre de périodes et même, de pays. En plus d'étayer les conclusions déjà tirées, cela permettrait peut-être de soulever certaines questions laissées en suspens.

Par exemple, il serait utile d'étudier de façon plus poussée les liens entre l'urbanisation et les installations de plomberie en leur attribuant des valeurs numériques dans la mesure du possible et en précisant davantage la nature de certains rapports théoriques. De toute façon, il conviendrait d'apporter des précisions supplémentaires à certaines caractéristiques de l'urbanisation, peu importe qu'elles permettent d'expliquer la répartition des logements pourvus d'une baignoire, d'une toilette, etc. En outre, de crainte que l'on oublie que l'urbanisation ne constitue pas le seul agent influant sur la répartition des installations de plomberie, il faudrait prendre en compte un certain nombre d'autres éléments explicatifs. Toute recherche sur les installations de plomberie devra déterminer et étudier le rôle de ces variables.

6.5 Conclusion

Il nous a paru qu'il serait préférable d'organiser notre étude de la nature du logement autour d'un grand thème, car cela clarifierait la présentation des diverses données statistiques. La théorie de l'urbanisation semblait tout indiquée, étant suffisamment générale pour se prêter à la structuration d'une vaste série de données sur le logement. Cette étude visait aussi à dépasser la description statistique pure et simple pour relever la cause de certains phénomènes. La théorie de l'urbanisation a donc constitué une base cohérente d'étude de diverses variables du logement et un point de référence permettant de discerner les similitudes à l'intérieur de tendances apparemment divergentes.

How well these objectives have been met is an evaluation best left to the reader. However, a few general comments are in order. First, the strength of the urbanization perspective is also its weakness. In providing a framework for describing statistical tendencies, only those patterns illuminated by the framework received comment. In acting as a singular explanation of housing characteristics, many alternative explanations were omitted. In being broad and general, the urbanization perspective has more utility for macro-level studies than for studies of regions or CMAs. The value of the urbanization perspective must thus be balanced by these qualifications.

Laissons au lecteur le soin de déterminer dans quelle mesure on a réalisé ces objectifs. Il convient cependant de faire quelques commentaires généraux. En premier lieu, la puissance de la théorie de l'urbanisation constitue aussi la faiblesse. Elle fournit bien un cadre dans lequel on peut décrire les tendances statistiques, mais d'autre part, seules les tendances mises en relief par la théorie ont fait l'objet de commentaires. Comme les caractéristiques du logement ont été étudiées sous l'angle de cette théorie seulement, on a passé sous silence de nombreuses autres explications. De par sa nature générale, la théorie de l'urbanisation se prête davantage aux études globales qu'aux études sur les régions ou les RMR. Aussi faut-il peser le pour et le contre.

Secondly, one could examine how well urbanization's impact on housing has been demonstrated. Certainly not all housing variables are equally subject to this influence. External plumbing facilities seem particularly impervious, and for good reason. At the CMA level of analysis, mortgages correlate not at all while values and rents do so only slightly. These failures, while important to emphasize, are offset by successes in other areas.

De plus, on peut se demander si l'incidence de l'urbanisation sur le logement a vraiment été prouvée. Les variables du logement ne dépendent certes pas toutes dans une mesure égale de cet agent. Les installations extérieures de plomberie semblent résister particulièrement bien à son influence, et pour cause. Dans le cas de RMR, il n'existe aucune corrélation entre le niveau d'urbanisation et les hypothèques, tandis que celle qui intéresse la répartition de la valeur des logements et des loyers est très faible. Il importe de signaler ces failles, mais sans oublier qu'elles sont compensées par des réussites dans d'autres domaines.

As well, not all housing variables reacted in the same way to urbanization's influence. Type and tenure had a rural-urban divergence pattern between 1961 and 1971, while the financial and plumbing variables exhibited a convergence pattern. Urbanization theory predicts both occurrences but at different stages of the process. Evidently, the process is characteristic-specific as well as time-specific. While all housing variables might reach the stage of decreasing rural-urban differentials in the long run, type and tenure are still at the earlier stage of increasing differentials because they are likely the two most difficult characteristics to change.

Il faut aussi dire que les variables du logement n'ont pas toutes réagi de façon identique à l'urbanisation. De 1961 à 1971, les tendances observées concernant le genre de construction et le mode d'occupation des logements selon la catégorie d'habitat ont divergé, tandis que les caractéristiques urbaines et rurales des répartitions des variables financières et des installations de plomberie convergeaient. La théorie de l'urbanisation prévoit ces deux phénomènes, mais à des étapes différentes. De toute évidence, l'urbanisation n'est pas un phénomène chronologiquement uniforme: l'évolution diffère selon le caractère considéré. Les divergences entre les régions urbaines et rurales finiront peut-être par s'atténuer à long terme, pour toutes les variables, mais les différences intéressant le genre de construction et le mode d'occupation des logements, les deux caractéristiques qui résistent sans doute le plus à l'évolution, en sont encore à s'accentuer.

Thirdly, the study should be evaluated in terms of its implications for future research. Would the urbanization theme have utility for housing variables other than those examined here? Would the patterns in rural-urban differences hold up if data were examined from more than two points in time? Would the perspective permit the integration of other explanatory variables, or could this general analysis (providing a baseline) be refined by introducing other, independent, explanators? Hopefully, the answers are yes. Other suggestions include the use of an historical approach in place of a basically cross-sectional one, developing better operationalizations of urbanization than the crude surrogate measures employed here, and of course using more sophisticated statistical techniques. Being a

Il conviendrait en outre d'évaluer cette étude en fonction de ses répercussions sur les recherches futures. La théorie de l'urbanisation s'appliquerait-elle à l'examen d'autres variables que celles dont nous avons traité? Les tendances qui se dégagent des différences entre les régions urbaines et rurales tiendraient-elles si les données de plus de deux périodes étaient comparées? Cette théorie se prêterait-elle à l'intégration d'autres variables explicatives ou pourrait-on en affiner le caractère général (ligne de force de notre étude) en y introduisant d'autres facteurs distincts? Nous espérons que ce soit le cas. On pourrait également effectuer cette étude dans une perspective chronologique au lieu de procéder par tranches, mettre au point de meilleures mesures de l'urbanisation que les substituts sommaires utilisés dans le cadre actuel ou, bien

modest effort essentially addressed to a general audience, the study invites a more rigorous treatment of the same topic.

In the final analysis, though, this study should be evaluated in terms of its intent to raise more questions than it answered. Are these questions worth answering? At a time in Canada's history when housing is one of our top national priorities, when urbanization's natural course badly needs to be checked, channelled, and even reversed, when the relationship between housing and urbanization has received but scanty, superficial attention, the answer is an unequivocal yes.

sûr, recourir à des procédés statistiques plus perfectionnés. Cette étude ne constitue qu'un modeste effort, à l'adresse du grand public surtout; il serait bon de traiter le sujet avec plus de rigueur.

En dernière analyse, cependant, l'évaluation de cette étude doit être faite en fonction du but visé: on voulait bien plus soulever des questions que trouver des réponses. Ces questions sont-elles dignes d'intérêt? À un moment de l'histoire du Canada où le logement revêt un intérêt prioritaire, où le cours naturel de l'urbanisation doit absolument être ralenti, canalisé, voire même inversé et où l'on n'a encore accordé qu'un intérêt limité et superficiel aux rapports entre le logement et l'urbanisation, force est d'admettre que la réponse est "oui".

REFERENCES – RÉFÉRENCES

Alford, David G. *Report on the 1973 Montreal Housing Test.* Ottawa: Population and Housing Research Memorandum, No. 71-Hou-4, 1973 (mimeo.).

Alford, David G. and Che, Janet M.H. *Occupancy Patterns and Trends in Canadian Housing.* Statistics Canada, 1971 Census of Canada, Profile Studies: Families, Housing, Agriculture. Bul. 5.3-2. Catalogue 99-724. Ottawa: 1976.

_____. *Structure et tendances de l'occupation des logements au Canada.* Statistique Canada, Recensement du Canada de 1971, Études schématiques: Familles, logement, agriculture. Bull. 5.3-2. N° 99-724 au catalogue. Ottawa: 1976.

_____. *Urbanization and Housing: Towards an Integrated Perspective.* Paper presented at the Canadian Population Society annual meetings, Québec City, 1976.

Armitage, Andrew and Audain, Michael. *Housing Requirements: A Review of Recent Canadian Research.* Ottawa: The Canadian Council of Social Development, 1972.

Atlantic Development Board. *Urban Centres in the Atlantic Provinces.* Background Study No. 7. Ottawa: Queen's Printer, 1969.

Berry, Brian J.L. "Some Relations of Urbanization and Basic Patterns of Economic Development", in Forrest R. Pitts (ed.). *Urban Systems and Economic Development.* Eugene, Oregon: University of Oregon Press, pp. 1-15, 1962.

Beyer, Glen H. *Housing and Society.* New York: The MacMillan Company, 1965.

Bronowski, J. and Mazlish, B. *The Western Intellectual Tradition.* New York: Harper and Row, 1962.

Canada. Dominion Bureau of Statistics. *Ninth Census of Canada, 1951, Volume I, Population, General Characteristics.* Ottawa: Queen's Printer, 1953.

_____. Bureau fédéral de la statistique. *Neuvième recensement du Canada, 1951, volume I, Population, Caractéristiques générales.* Ottawa: Imprimeur de la Reine, 1953.

_____. Dominion Bureau of Statistics. *Ninth Census of Canada, 1951, Volume III, Housing and Families.* Ottawa: Queen's Printer, 1953.

_____. Bureau fédéral de la statistique. *Neuvième recensement du Canada, 1951, volume III, Logement et familles.* Ottawa: Imprimeur de la Reine, 1953.

_____. Dominion Bureau of Statistics. *Census of Canada, 1956, Volume I, Population.* Ottawa: Queen's Printer, 1958.

_____. Bureau fédéral de la statistique. *Recensement du Canada, 1956, volume I, Population.* Ottawa: Imprimeur de la Reine, 1958.

_____. Dominion Bureau of Statistics. *1961 Census of Canada, Volume II, Part 1, Households and Families.* Ottawa: Queen's Printer, 1964.

_____. Bureau fédéral de la statistique. *Recensement du Canada, 1961, volume II, partie 1, Ménages et familles.* Ottawa: Imprimeur de la Reine, 1964.

_____. Dominion Bureau of Statistics. *1961 Census of Canada, Volume II, Part 2, Housing.* Ottawa: Queen's Printer, 1970.

_____. Bureau fédéral de la statistique. *Recensement du Canada, 1961, volume II, partie 2, Logement.* Ottawa: Imprimeur de la Reine, 1970.

_____. Statistics Canada. *Dictionary of the 1971 Census Terms.* Catalogue 12-540. Ottawa: Statistics Canada, Census Division, 1972.

_____. Statistique Canada. *Dictionnaire des termes du recensement de 1971.* N° 12-540 au catalogue. Ottawa: Statistique Canada, Division du recensement, 1972.

REFERENCES – Continued – **RÉFÉRENCES** – suite

Canada. Statistics Canada. *1971 Census of Canada, Population, Cities, Towns, Villages, Census Metropolitan Areas and Census Agglomerations.* Bul. 1.1-8. Catalogue 92-708. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistique Canada. *Recensement du Canada, 1971, Population, Cités, villes, villages, régions métropolitaines de recensement et agglomérations de recensement.* Bull. 1.1-8. N° 92-708 au catalogue. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistics Canada. *1971 Census of Canada, Population, Urban and Rural Distributions.* Bul. 1.1-9. Catalogue 92-709. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistique Canada. *Recensement du Canada, 1971, Population, Répartitions selon la catégorie d'habitat.* Bull. 1.1-9. N° 92-709 au catalogue. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistics Canada. *1971 Census of Canada, Population, Ethnic Groups.* Bul. 1.3-2. Catalogue 92-723. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistique Canada. *Recensement du Canada, 1971, Population, Groupes ethniques.* Bull. 1.3-2. N° 92-723 au catalogue. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistics Canada. *1971 Census of Canada, Population, Age Groups by Birthplace.* Bul. 1.4-9. Catalogue 92-737. Ottawa: Information Canada, 1974.

_____. Statistique Canada. *Recensement du Canada, 1971, Population, Groupes d'âge selon le lieu de naissance.* Bull. 1.4-9. N° 92-737 au catalogue. Ottawa: Information Canada, 1974.

_____. Statistics Canada. *1971 Census of Canada, Households, Households by Type.* Bul. 2.1-3. Catalogue 93-703. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistique Canada. *Recensement du Canada, 1971, Ménages, Ménages selon le genre.* Bull. 2.1-3. N° 93-703 au catalogue. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistics Canada. *1971 Census of Canada, Families, Families by Size and Type.* Bul. 2.2-2. Catalogue 93-714. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistique Canada. *Recensement du Canada, 1971, Familles, Familles selon la taille et le genre.* Bull. 2.2-2. N° 93-714 au catalogue. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistics Canada. *1971 Census of Canada, Housing, Introduction to Volume II (Part 3).* Bul. 2.3-1. Catalogue 93-726. Ottawa: 1977.

_____. Statistique Canada. *Recensement du Canada, 1971, Logement, Introduction au volume II (partie 3).* Bull. 2.3-1. N° 93-726 au catalogue. Ottawa: 1977.

_____. Statistics Canada. *1971 Census of Canada, Housing, Dwellings by Tenure and Structural Type.* Bul. 2.3-2. Catalogue 93-727. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistique Canada. *Recensement du Canada, 1971, Logement, Logements selon le mode d'occupation et le type de construction.* Bull. 2.3-2. N° 93-727 au catalogue. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistics Canada. *1971 Census of Canada, Housing, Values and Rents.* Bul. 2.3-7. Catalogue 93-732. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistique Canada. *Recensement du Canada, 1971, Logement, Valeurs et loyers.* Bull. 2.3-7. N° 93-732 au catalogue. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistics Canada. *1971 Census of Canada, Housing, Introduction to Volume II (Part 4).* Bul. 2.4-1. Catalogue 93-734. Ottawa: 1977.

REFERENCES – Continued – **RÉFÉRENCES** – suite

Canada. Statistique Canada. *Recensement du Canada, 1971, Logement, Introduction au volume II (partie 4).* Bull. 2.4-1. N° 93-734 au catalogue. Ottawa: 1977.

_____. Statistics Canada. *1971 Census of Canada, Housing, Bath and Toilet Facilities.* Bul. 2.4-2. Catalogue 93-735. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistique Canada. *Recensement du Canada, 1971, Logement, Baignoires et toilettes.* Bull. 2.4-2. N° 93-735 au catalogue. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistics Canada. *1971 Census of Canada, Housing, Source of Water Supply and Type of Sewage Disposal.* Bul. 2.4-3. Catalogue 93-736. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistique Canada. *Recensement du Canada, 1971, Logement, Alimentation en eau et système d'évacuation des eaux usées.* Bull. 2.4-3. N° 93-736 au catalogue. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistics Canada. *1971 Census of Canada, Housing, Household Facilities.* Bul. 2.4-4. Catalogue 93-737. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Statistique Canada. *Recensement du Canada, 1971, Logement, Équipement ménager.* Bull. 2.4-4. N° 93-737 au catalogue. Ottawa: Information Canada, 1973.

_____. Central Mortgage and Housing Corporation. *Canadian Housing Statistics, 1971.* Ottawa: Ronalds-Federated Limited, 1972.

_____. Société centrale d'hypothèques et de logement. *Statistiques du logement au Canada, 1971.* Ottawa: Ronalds-Federated Limited, 1972.

Carver, Humphrey. *Cities in the Suburbs.* Toronto: University of Toronto Press, 1962.

Chermayeff, Serglus I. and Alexander, Christopher. *Community and Privacy.* New York: Doubleday, 1965.

Cosgrove, John J. *History of Sanitation.* Pittsburgh: Standard Sanitary Manufacturing Company, 1909.

Davis, Kingsley. "The Urbanization of the Human Population", in Scientific American (eds.). *Cities.* New York: Alfred A. Knopf, pp. 3 - 24, 1965.

Dennis, Michael and Fish, Susan. *Programs in Search of a Policy: Low Income Housing in Canada.* Toronto: Hakkert, 1972.

Duhl, Leonard J. (ed.). *The Urban Condition – People and Policy in the Metropolis.* New York: Basic Books, 1963.

Eaves, Elsie. *How the Many Costs of Housing Fit Together.* National Commission on Urban Problems, Research Paper No. 16. Washington, D.C.: U.S. Government Printing Office, 1969.

Economic Council of Canada. *The Canadian Economy from the 1960's to the 1970's.* Ottawa: Queen's Printer, 1967.

Eldridge, Hope Tisdale. "The Process of Urbanization" in Joseph J. Spengler and Otis Dudley Duncan (eds.). *Demographic Analysis.* Glencoe, Illinois: The Free Press, pp. 338 - 343, 1963.

Encyclopaedia Britannica. 1966 Edition, Volumes 2, 18 and 20.

Epstein, A.L."Urbanization and Social Change in Africa". *Current Anthropology.* Vol. 8, No. 4, pp. 275 - 295, October 1967.

Festinger, Leon, Schacter, Stanley and Back, Kurt. *Social Pressures in Informal Groups: A Study of Human Factors in Housing.* New York: Harper Publishing Company, 1950.

Gans, H.J. "Effects of the Move from City to Suburb", in Leonard Duhl (ed.). *The Urban Condition.* New York: Basic Books, pp. 184 - 200, 1963.

REFERENCES – Continued – **RÉFÉRENCES** – suite

Giedion, Siegfried. *Mechanization Takes Command.* New York: Oxford University Press, 1948.

Gnanasekaran, K.S. "The Labour Force", in Leroy O. Stone and Andrew J. Siggner (eds.). *The Population of Canada: A Review of the Recent Patterns and Trends.* United Nations (CICRED), pp. 89 - 108, 1974.

Grigsby, William G. *Housing Markets and Public Policy.* Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 1963.

Hawley, Amos H. *Urban Society: An Ecological Approach.* New York: Ronald Press, 1971.

Hedley, Alan. *Privacy as a Factor in Residential Buildings and Site Development: An Annotated Bibliography.* Ottawa: National Research Council, Division of Building Research, 1966.

Hoffer, Abraham. "The Importance of Privacy", in Ralph R. Krueger and R. Charles Bryfogle (eds.). *Urban Problems: A Canadian Reader.* Toronto: Holt, Rinehart and Winston, pp. 33 - 40, 1971.

Illing, Wolfgang M. "The Rising Cost of Housing and Problems of Financing", in Michael Wheeler (ed.). *The Right to Housing.* Montreal: Harvest House Limited, pp. 143 - 167, 1968.

Kirkland, John S. *Demographic Aspects of Housing Demand to 1986.* Ottawa: Central Mortgage and Housing Corporation, 1971.

Lampard, Eric E. "The History of Cities in the Economically Advanced Areas", in John Friedmann and William Alonso (eds.). *Regional Development and Planning.* Cambridge, Massachusetts: Massachusetts Institute of Technology, pp. 321 - 342, 1964.

_____. "Historical Aspects of Urbanization", in Philip M. Hauser and Leo F. Schnore (eds.). *The Study of Urbanization.* New York: John Wiley Co., pp. 519 - 554, 1965.

Lithwick, Norman H. *Urban Canada: Problems and Prospects.* Ottawa: Central Mortgage and Housing Corporation, 1970.

Martin, Edgar W. *The Standard of Living in 1860.* Chicago: University of Chicago Press, 1942.

McGee, T.G. *The Urbanization Process in the Third World.* London: G. Bell and Sons, 1971.

Meyerson, Martin et al. *Housing, People and Cities.* New York: McGraw-Hill Book Company, 1962.

Michelson, William. "Determinism by the Urban Environment", in Jon Pynoos, Robert Schafer and Chester W. Hartman (eds.). *Housing Urban America.* Chicago: Aldine Publishing Company, pp. 171 - 180, 1973.

Mumford, Lewis. *The City in History, Its Origins, Its Transformations, and Its Prospects.* New York: Harcourt Brace Jovanovich, Inc., 1961.

Reissman, Leonard. *The Urban Process.* Glencoe, Illinois: The Free Press, 1964.

Schmandt, Henry J. and Bloomberg, Warner Jr. (eds.). *The Quality of Urban Life.* Beverly Hills, California: Sage Publications, 1969.

Sjoberg, Gideon. "Rural-Urban Balance and Models of Economic Development", in Neil J. Smelser and Seymour M. Lipset (eds.). *Social Structure and Mobility in Economic Development.* Chicago: Aldine Publishing Company, pp. 236 - 261, 1966.

Stone, Leroy O. *Urban Development in Canada.* 1961 Census Monograph. Dominion Bureau of Statistics. Ottawa: Statistics Canada, 1967.

Streightoff, Frank H. *The Standard of Living Among the Industrial People of America.* Boston: Houghton Mifflin, 1911.

Systems Research Group. *Canada: Family, Household and Housing Projections to the Year 2000.* Toronto: Carswell Printing Company, 1970.

REFERENCES – Concluded – **RÉFÉRENCES** – fin

Systems Research Group. *Canada: Projections des familles, des ménages et de l'habitation – an 2000.* Toronto: Carswell Printing Company, 1970.

Wilkinson, R.K. "Housing Prices and the Measurement of Externalities". *Economic Journal.* Vol. 83, pp. 72-86, March 1973.

Wilner, Daniel M., Walkley, Rosabelle P., Pinkerton, Thomas C. and Tayback, Matthew. *The Housing Environment and Family Life.* Baltimore: The Johns Hopkins Press, 1962.

Wright, Lawrence. *Clean and Decent.* London: Routledge and Kegan Paul, 1960.

Publications of the Census of Canada

This report is one of the Volume Series of publications of the 1971 Censuses of Population, Housing and Agriculture. Altogether, there are some 225 reports in this series prepared in such a way that by removal of their covers the contents can be combined to form the materials comprising the 6 volumes and 25 separate volume parts in the entire series. A hard-covered binder, suitably titled, is included in the composite price to purchasers of the complete set of reports for any given volume part.

Catalogue of reports

A catalogue is available which describes the individual reports in the Volume Series of 1971 Census publications as well as reports in other series (i.e., Advance Series, Census Tract Series, and Special Series). The catalogue also includes a price list and an order form. A copy of this catalogue may be obtained from Publications Distribution, Statistics Canada, Ottawa K1A 0T6. For further information on census publications, address your inquiry to Information Division, Statistics Canada.

How to order reports

Orders for reports may be sent to Publications Distribution, Statistics Canada, Ottawa K1A 0T6, or to Publishing Division, Information Canada, Ottawa K1A 0S9. Enclose payment with your order in the form of a cheque or money order made payable to the Receiver General of Canada. If more convenient, census publications may be ordered from Information Canada bookstores in Halifax, Montreal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, or Vancouver. For other details concerning deposit accounts, bulk orders, etc., contact Publications Distribution, Statistics Canada.

Other forms of publication

In addition to the tabulated results of the 1971 Census published in reports and bulletins, a large number of tables will be issued to users as copies of computer print-outs. These will also be available in microform. A variety of statistical tables may be purchased on computer "summary" tapes for further computer analysis by users. Details of the content, prices, and availability of census tabulations in these output media may be obtained from the User Inquiry Service, Census Field, Statistics Canada, Ottawa K1A 0T7.

Special tabulations

To the extent that confidentiality constraints permit, Statistics Canada will produce for users at cost, special tabulations not already included in the planned tabulation programme. Requests should be sent to the Census User Inquiry Service specifying clearly the precise classifications or cross-classifications and the geographic areas. The exact categories for each characteristic and a rough table layout should be included.

Maps and geographic files

Large-scale maps may be purchased to show the boundaries of enumeration areas (i.e., the territory covered by each Census Representative in taking the census), as well as small-scale maps of census divisions and other statistical areas. Supporting documentation relating to the census geographic files (i.e., place names, codes, etc.) are available in tabular form identifying the component enumeration areas of administrative and statistical units (e.g., towns, villages, municipalities, tracts). Further details, including costs to users, may be obtained from the User Inquiry Service of the Census Field of Statistics Canada.

ications du recensement du Canada de 1971

ıt bulletin fait partie de la série des volumes des recensements de la population, du logement et de l'agriculture de 1971. Cette série compte au total environ 225 bulletins présentés de telle sorte qu'en retirant leur couverture l'utilisateur peut les réunir et constituer ainsi les 6 volumes de la série, qui comprennent 25 parties distinctes. Un auto-relieur à couverture rigide portant le titre approprié est compris dans le prix d'achat de la série complète des bulletins constituant une partie de volume.

Catalogue

On peut se procurer un catalogue qui décrit chaque bulletin de la série des volumes du recensement de 1971, ainsi que les bulletins des autres séries (série préliminaire, série des secteurs de recensement et série spéciale). Le catalogue contient également une liste de prix et une formule de commande. On peut obtenir un exemplaire de ce catalogue en s'adressant à la Distribution des publications, Statistique Canada, Ottawa K1A 0T6. Pour tout renseignement complémentaire sur les publications du recensement, s'adresser à la Division de l'information de Statistique Canada.

Commandes de bulletins

Les commandes de bulletins peuvent être envoyées à la Distribution des publications, Statistique Canada, Ottawa K1A 0T6, ou à la Division de l'édition, Information Canada, Ottawa K1A 0S9. Toute commande doit être accompagnée d'un chèque ou d'un mandat établi à l'ordre du Receveur général du Canada. On peut aussi commander les publications du recensement aux librairies d'Information Canada de Halifax, de Montréal, d'Ottawa, de Toronto, de Winnipeg et de Vancouver. Pour plus de détails sur les comptes de dépôt, les commandes en gros, etc., s'adresser à la Distribution des publications, Statistique Canada.

Autres formes de publication

En plus des diverses publications contenant les résultats du recensement de 1971, de nombreux tableaux seront mis à la disposition des utilisateurs sous forme d'états mécanographiés. Ces tableaux seront également disponibles en microcopie. Les utilisateurs désireux de faire des analyses par des moyens mécanographiques pourront également se procurer un large éventail de tableaux statistiques sur bandes "sommaires". Pour tout renseignement sur le contenu, le prix et la disponibilité des résultats du recensement sur ces supports, s'adresser au Service-utilisateurs, Secteur du recensement, Statistique Canada, Ottawa K1A 0T7.

Totalisations spéciales

Dans la mesure où le respect du secret des données le permettra, Statistique Canada établira, à l'intention des utilisateurs qui en acquitteront les frais, des totalisations spéciales qui ne font pas encore partie du programme d'exploitation prévu. Il faut envoyer les demandes au Service-utilisateurs des données du recensement en précisant bien les classements ou recoupements et les régions géographiques. Il faut inclure les catégories exactes pour chaque caractéristique et une ébauche de la disposition des tableaux.

Cartes et fichiers géographiques

Les utilisateurs pourront se procurer des cartes à grande échelle indiquant les limites des secteurs de dénombrement (c.-à-d. des territoires recensés par chaque représentant du recensement) ainsi que des cartes à petite échelle des divisions de recensement et des autres secteurs statistiques. Les documents constituant les fichiers géographiques (noms, codes, etc. géographiques) sont disponibles sous forme de tableaux présentant les différents secteurs de dénombrement qui constituent les unités administratives et statistiques (par ex., villes, villages, municipalités et secteurs de recensement). Pour plus de détails et pour une indication des frais, s'adresser au Service-utilisateurs du Secteur du recensement de Statistique Canada.

Published by Authority of the Minister of Industry, Trade and Commerce
Statistics Canada should be credited when republishing all or any part of this document

Publication autorisée par le ministre de l'Industrie et du Commerce
Reproduction autorisée sous réserve d'indication de la source: Statistique Canada

Ottawa